Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Wonen in beweging

De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015



Wonen in beweging

De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015

Samenvatting

Percentage koopwoningen stabiel

De bewoonde woningvoorraad bestaat voor 60 procent uit koopwoningen. Van de overige huurwoningen is 30 procent in bezit van corporaties en 10 procent van particuliere verhuurders. Tot 2009 nam het percentage koopwoningen in de bewoonde voorraad geleidelijk toe, om daarna onveranderd te blijven. Oorzaken van de stabilisatie: een afgenomen groei van de koopvoorraad door een afname van de nieuwbouw en een stijging sinds 2009 van het aantal huurwoningen in de particuliere huursector (van 7 naar 10 procent). Een mogelijke oorzaak van de stijging van het aantal bewoonde particuliere huurwoningen ligt mogelijk in de tijdelijke verhuur van te koop staande woningen die niet kunnen worden verkocht.

Minder goedkope huurwoningen en prijsdalingen in de koopsector

Het aandeel huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens daalt sinds 2009. Bestond de huurvoorraad in 2009 voor 75 procent hieruit, nu is dit 58 procent, in totaal 1.697.000 woningen. Tegelijkertijd is zowel het aandeel huurwoningen tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens (784.000 woningen) als het aandeel boven de liberalisatiegrens (469.000 woningen) gestegen. In totaal beschikken corporaties over 2.009.000 woningen met een huur tot de liberalisatiegrens, waarvan 1.404.000 met een huur tot de aftoppingsgrens. Binnen de corporatiesector is het aandeel huurwoningen tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens toegenomen van 15 naar 27 procent ten opzichte van 2009. Het percentage huurwoningen van particuliere verhuurders met een huur boven de liberalisatiegrens groeide in zes jaar tijd van 28 naar 36 procent. De verschuivingen in de huursector zijn de resultante van huurharmonisatie, extra huurstijgingen, sloop en verkoop.
De gemiddelde WOZ-waarde[1] van de bewoonde koopvoorraad is tijdens de crisis (2009-2015) met bijna 25 procent afgenomen, tot € 254.000. Op het hoogtepunt van de markt (2009) bedroeg deze € 337.000. Door de daling is de WOZ-waarde bijna terug op het niveau van 2002.

Eigenwoningbezit oudere huishoudens neemt toe

Het percentage eigenwoningbezit onder huishoudens van 55 jaar en ouder is in de afgelopen zes jaar toegenomen, van 55 naar 59 procent. Bij de groep huishoudens jonger dan 55 jaar daalde juist het aandeel eigenaren-bewoners, van 62 naar 60 procent. De nieuwe generatie ouderen is hoger opgeleid en heeft een grotere welvaartsontwikkeling meegemaakt dan voorgaande generaties. Hierdoor hebben de ouderen van nu vaker een koopwoning. Eenmaal eigenaar-bewoner, blijven de meesten dat ook.

Tevredenheid over woning en woonomgeving

Nederlanders zijn tevreden met hun woonomgeving en woning. Ruim 85 procent geeft aan (zeer) tevreden te zijn met de woning. Over de woonomgeving was eveneens circa 85 procent content. In vergelijking met vorige metingen zijn er geen noemenswaardige veranderingen. Ook over de verschillende aspecten van de woonomgeving (sociale cohesie, overlast en verloedering) zijn de meningen vrij stabiel. In WoON 2015 is voor het eerst gevraagd naar de (algehele) tevredenheid met het leven. Nederlanders van 18 jaar en ouder geven hiervoor gemiddeld een 7,8.

Inkomens huurders en eigenaren-bewoners gedaald

Het gemiddeld netto besteedbaar huishoudinkomen daalde in de afgelopen zes jaar zowel bij huurders als eigenaren-bewoners. Eigenaren-bewoners zagen hun inkomen dalen van € 48.200 naar € 45.400 (-6 procent). Het inkomen van huurders liep terug van € 25.800 naar € 23.400 (-9 procent). Mede hierdoor groeide het aantal huurders in de aandachtsgroep van de huurtoeslag: een toename van 161.000 huishoudens sinds 2009, tot 1.506.000. De totale groep huurders met een laag inkomen volgens het inkomensafhankelijk huurbeleid[2] groeide van 1.930.000 naar 2.160.000 huishoudens.

[1] Gemeten in prijspeil 2015, dus inclusief inflatiecorrectie.

[2] Zie begrippenlijst.

Huurders: stijgende huur- en woonquotes, afname goedkope scheefheid

In 2012 gaf een huurder gemiddeld 23,8 procent van het netto besteedbaar inkomen uit aan netto huuruitgaven.[3] Nu ligt de huurquote op 26,7 procent. De toename van de huren was hierop van invloed, evenals de daling van het netto besteedbaar inkomen. De netto woonquote (inclusief bijkomende woonuitgaven voor energie en lokale heffingen) is in de afgelopen drie jaar opgelopen van 33,9 naar 36,0 procent. De stijging van de woonquote is lager dan de stijging van de huurquote omdat bijkomende woonuitgaven lager zijn uitvallen (voornamelijk energielasten).

Bijna 530.000 huishoudens uit de aandachtsgroep huurtoeslag hebben een huurprijs boven de aftoppingsgrens: de 'dure scheefwoners'.
Ten opzichte van 2012 is dit een toename van 161.000 huishoudens. Het aantal huishoudens met een midden- of hoog inkomen in een huurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens daalde (-167.000). Dit zijn de 'goedkope scheefwoners'; in totaal 520.000 huishoudens.
De dure scheefheid steeg vooral bij particuliere verhuurders. De daling van de goedkope scheefheid vond vooral plaats bij corporaties. Aan beide ontwikkelingen ligt de terugval van het inkomen ten grondslag, in combinatie met boveninflatoire huurstijgingen in de afgelopen drie jaar. De huurstijgingen zijn gedeeltelijk het gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhogingen, bedoeld om vooral de goedkope scheefheid tegen te gaan. Verder zorgde het gewijzigde toewijzingsbeleid bij corporaties voor een lagere instroom van hogere inkomens in huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens.

Eigenaren-bewoners: lagere koop- en woonquote, meer potentiële restschuld

Bij de eigenaren-bewoners is de netto koopquote ten opzichte van 2012 gedaald: van 22,2 procent naar 20,1 procent. Naast de netto koopquote is ook de netto woonquote gedaald van 30,1 naar 27,2 procent. De daling van de netto woonuitgaven van eigenaren-bewoners is vooral het gevolg van lagere (bruto) hypotheekuitgaven. Strengere hypotheekregels zijn van invloed, maar ook het feit dat de afgelopen jaren meer goedkopere woningen zijn gekocht. Door de lage hypotheekrente is het bovendien aantrekkelijk hypotheken over te sluiten.

[3] In de berekeningen van huur-, koop en woonquotes, zijn alleen huishoudens meegenomen met een inkomen boven 90 procent van het sociaal minimum. Bij behandeling van de woonuitgaven van huurders zijn huurwoningen waarvoor de bewoner geen huur betaalt, buiten beschouwing gelaten.

Ongeveer 1,1 miljoen eigenaren-bewoners hebben een potentiële restschuld[4], de waarde van het huis was lager dan de hypotheekschuld). Hierbij is de WOZ-waarde van 2014, gecorrigeerd naar 2015, het uitgangspunt. Tevens loopt de WOZ-waarde in de praktijk vaak een jaar achter op ontwikkelingen in de markt. De opleving van de woningmarkt is daarmee in deze cijfers nog niet terug te vinden. Gemiddeld bedraagt de restschuld ongeveer € 54.000. Een kleine 294.000 huishoudens kunnen mogelijk financieel in problemen komen wanneer zij noodgedwongen hun woning moeten verkopen of zijn niet in staat om (tijdelijk) extra af te lossen. Deze groep 'kwetsbare huishoudens' heeft een relatief hoge koopquote in verhouding tot het inkomen.

Minder huishoudens verhuisd

In de afgelopen twee jaar zijn in totaal 870.000 huishoudens verhuisd. Hiermee is het aantal verhuisde huishoudens met 300.000 gedaald ten opzichte van 2009 en met 77.000 ten opzichte van 2012. Het aantal verhuisde doorstromers vanuit een koopwoning is meer dan gehalveerd in zes jaar tijd (van 320.000 naar 140.000). Vooral de doorstroming van en naar een koopwoning is sterk afgenomen. Het aantal verhuisde (semi-)starters is nauwelijks gedaald in de afgelopen jaren.
De afname van het aantal verhuizingen hangt samen met de crisis die de woningmarkt de afgelopen 5 á 6 jaar in zijn greep hield. Eigenaren-bewoners konden hun woning moeizaam verkopen en zodoende niet of minder eenvoudig verhuizen. Minder huurders maakten de overstap naar de koopsector, vanwege de onzekerheid op de koopmarkt. De (semi-)starters zijn minder beïnvloed door de crisis omdat zij vaak verhuizen vanuit persoonlijke beweegredenen zoals zelfstandig gaan wonen of (echt-)scheiding.
Binnen de groep (semi-)starters is het aandeel verhuizingen naar koopwoningen met een waarde tot € 180.000 (prijspeil 2015) sinds 2009 gestegen. Het toegenomen aanbod van goedkope koopwoningen als gevolg van prijsdalingen en de lage stand van de hypotheekrente hebben er mede toe geleid dat deze groep in mindere vaak de woningmarkt betreed is via een huurwoning.

[4] Er is hier geen rekening gehouden met het vermogen dat aan de woning verbonden is, zoals kapitaalverzekeringen bij de spaarhypotheken, die vroeger populair waren. Het WoON beschikt niet over deze informatie. Hierdoor wijken deze cijfers af van de cijfers die de Nederlandse Bank (DNB) in oktober 2015 publiceerde.

Stijging verhuiswensen; vooral onzekere verhuisplannen

Ruim 3,2 miljoen huishoudens geven aan binnen twee jaar (eventueel) te willen verhuizen. In 2009 waren dit er nog ongeveer 2,1 miljoen. De toename is voornamelijk afkomstig van de huishoudens die eventueel willen verhuizen. De onzekerheid van de verhuisplannen is ook zichtbaar in de voorgenomen verhuistermijn. Binnen de groep onzekere verhuizers (huishoudens die eventueel willen verhuizen) weet circa 80 procent nog niet op welke termijn zij willen verhuizen.
Het aantal huishoudens dat actief op zoek is naar een woning, de vragers in de markt, is gestegen naar 1,3 miljoen ten opzichte van 1,1 miljoen in 2009. Het verschil tussen het aantal huishoudens met verhuiswensen (3,2 miljoen) en de vragers in de markt (1,3 miljoen) is in de historie van het WoON nog nooit zo groot geweest; wederom een bevestiging van de onzekerheid van de verhuisplannen.

De toename van de vragers in de markt ten opzichte van 2009 betreft voornamelijk vragers met een voorkeur voor een koopwoning. Dit sluit aan bij de eerdere constatering dat doorstromers minder goed slagen in het realiseren van hun koopwens. Een deel hiervan wordt daadwerkelijk actief op de markt.
De vraag naar goedkope koopwoningen (< € 180.000) steeg van 9 procent in 2009 tot 16 procent. Deze toename ging ten koste van de vraag naar het duurdere koopsegment (> € 280.000). In de huursector steeg de vraag naar vrije sector huurwoningen, van 5 naar 12 procent. De vraag naar huurwoningen tot de aftoppingsgrens nam af, van 27 tot 20 procent. Deze afname hangt samen met het krimpen van de voorraad in dit huurprijssegment.

De spanning in de koopsector, het verschil tussen vraag en aanbod als percentage van de voorraad, is toegenomen. Deze toegenomen spanning is voornamelijk zichtbaar in het middel-dure en dure koopsegment. Bewoners van (middel-)dure koopwoningen willen vermoedelijk het herstel van woningmarkt afwachten alvorens op zoek te gaan naar een nieuwe woning. Hierdoor komt er minder aanbod vrij in deze sector. Tegelijkertijd zijn er meer huishoudens die juist vanwege de lage woningprijzen en lage hypotheekrente willen verhuizen naar een (duurdere) koopwoning.

Binnen de huursector is de spanning in de vrije huursector sterk gestegen. Dit is het gevolg van een combinatie van de beperkte omvang van dit deel van de huurvoorraad en het gevoerde huurbeleid. De toewijzingsregels voor sociale huurwoningen en de inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben er mede toe geleid dat gereguleerde huurwoningen voor hogere inkomens nagenoeg ontoegankelijk zijn, dan wel op termijn minder aantrekkelijk zijn om in te (blijven) wonen.

Inhoudsopgave

1

Inleiding

Het woonbeleid van de overheid leunt op informatie over de woonsituatie van de Nederlandse huishoudens, verhuisprocessen en de wensen op het gebied van woningen en woonomgeving. Een belangrijke bron is het WoonOnderzoek Nederland (WoON). Het WoON vindt zijn oorsprong in de algemene woning- en volkstellingen die sinds 1964 voor het eerst zijn gehouden. In zijn huidige vorm bestaat het WoON, toen nog Woningbehoefte Onderzoek (WBO) geheten, sinds 1982. Sinds 2006 wordt het onderzoek elke drie jaar uitgevoerd. De lange historie biedt de mogelijkheid om trends en ontwikkelingen te schetsen en te duiden. Ook kunnen de actuele ontwikkelingen in de tijdsgeest worden geplaatst.

Het WoON is een uitgebreid enquêteonderzoek onder in Nederland wonende personen van achttien jaar en ouder.[5] Sommige gegevens, zoals het huishoudinkomen of de waarde van de woning, zijn afkomstig uit registraties. Aan de hand van het WoON is het mogelijk uitspraken te doen over de samenstelling van huishoudens, de tevredenheid met de woning en woonomgeving en de woonuitgaven. Ook komen gerealiseerde en voorgenomen verhuizingen aan bod. Voor het WoON 2015 zijn in totaal bijna 63.000 personen ondervraagd. De enquêtes zijn afgenomen van september 2014 tot en met mei 2015. In deze periode werden de eerste tekenen van het herstel van de woningmarkt zichtbaar en kreeg het woonbeleid van het tweede kabinet Rutte meer vorm en inhoud.

Herstel van de crisis en demografische onzekerheid

De woningmarkt kende roerige tijden. Nog steeds is de markt volop in beweging. Mede door de financiële crisis is de koopwoningmarkt hard geraakt. De bouwproductie viel fors terug en de werkgelegenheid in de bouwsector kwam onder druk te staan. Sinds 2014 is de koopwoningmarkt aan een herstel begonnen. Dat zet zich nu krachtig door. Het aantal woningverkopen is gestegen en de verkoopprijzen gaan omhoog.

De woningmarkt in Nederland ontwikkelt zich tegen een achtergrond waarbij de bevolkingsgroei geleidelijk afneemt en de bevolking vergrijst. In de jaren negentig van de vorige eeuw nam het aantal huishoudens nog met circa 90.000 op jaarbasis toe. Die groei is gedaald tot 60.000 per jaar. De verwachtingen voor de toekomst lopen uiteen en zijn vooral afhankelijk van de immigratie.

Opbouw van het rapport

In hoofdstuk 2 wordt een aantal contouren geschetst die van belang zijn voor de Nederlandse woningmarkt en de bevindingen uit het WoON. Dit gebeurt met gegevens uit andere bronnen dan het WoON. Hoofdstuk 3 beschrijft de woningvoorraad vanuit verschillende perspectieven, hoofdstuk 4 gaat in op de bewoners van de woningen en hun tevredenheid met de woning en de woonomgeving. De woonuitgaven van huurders en eigenaren-bewoners zijn het onderwerp van hoofdstuk 5. Het rapport eindigt met het verhuisgedrag van de huishoudens, zowel gerealiseerd als voorgenomen. In alle hoofdstukken zijn korte verdiepingen opgenomen, in aparte kaders .

[5] Personen woonachtig in instellingen zijn niet benaderd voor het WoON.

Leeswijzer

Bij het uitwerken van analyses en het schrijven van deze rapportage zijn keuzes gemaakt met betrekking tot een aantal definities en begrippen. De belangrijkste worden hieronder toegelicht. In de bijlage is een uitgebreide lijst opgenomen met beschrijvingen van alle termen en begrippen die in deze publicatie gebruikt zijn.

Particuliere huishoudens in zelfstandige woningen

De rapportage richt zich hoofdzakelijk op particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Huishoudens die wonen in instituten als verpleeg- en verzorgingstehuizen en asielzoekers zijn niet meegenomen. In hoofdstuk 6 ('Verhuizingen en verhuisplannen') zijn ook startende huishoudens opgenomen. Dit zijn personen die de woningmarkt willen betreden en nu nog deel uitmaken van een (ander) huishouden.

Inflatiecorrectie op bedragen

Voor alle analyses die betrekking hebben op historische, monetaire bedragen is gewerkt met de voor inflatie gecorrigeerde waarde. Hierbij is gebruik gemaakt van het prijsniveau anno 2015 volgens de CBS-consumentenprijsindex. In de bijschriften van de figuren en tabellen wordt de gecorrigeerde waarde aangeduid met het begrip 'prijspeil 2015'.

Gebruikte woningwaarde

In figuren en tabellen die betrekking hebben op de huidige woningwaarde, is gebruik gemaakt van de aan het WoON gekoppelde en vervolgens geïndexeerde WOZ-waarde. Deze indexatie is uitgevoerd om een actueler beeld te kunnen schetsen. Aan het WoON 2015 zijn de WOZ-waarden gekoppeld vanuit de OZB-aanslag van 2014. Deze waarde had een peildatum van 1 januari 2014 en is gebaseerd op de prijsontwikkelingen over 2013. Voor een meer recenter beeld zijn deze waarden per regio en woningtype gecorrigeerd naar 2015, op basis van de prijsindex van het CBS en Kadaster. Voor de andere WoON-jaargangen is een vergelijkbare correctie toegepast, zodat de woningwaarde overeenkomt met het genoemde (WoON-)jaar.

Beschrijving van gebruikte inkomens en huurwoningen

De primaire inkomensdefinitie is het besteedbaar netto huishoudinkomen, exclusief de aan de woning verbonden toeslagen en fiscale elementen (hypotheekrenteaftrek, eigenwoningforfait, huurtoeslag en koopsubsidie). Dit begrip maakt een zo goed mogelijke vergelijking mogelijk tussen huurders en eigenaren-bewoners, zeker waar het gaat om betaalbaarheid en bestedingsruimte. Uitzondering vormt de beschrijving van de doelgroepen van het huurbeleid. Hier is gebruik gemaakt van het belastbaar huishoudinkomen, omdat de doelgroepen van die definitie zijn afgeleid. De inkomens zijn afkomstig van de Belastingdienst en hebben betrekking op de (voorlopige) aangifte van 2015 (over inkomensjaar 2014). In de berekeningen van de huur-, koop- en woonquotes zijn alleen huishoudens meegenomen met een inkomen boven 90 procent van het sociaal minimum[6]. Uitschieters met een extreem laag of zelfs negatief inkomen verstoren zo niet het algemene beeld. Deze komen bijvoorbeeld voor bij huishoudens met een eigen bedrijf die in een jaar een slecht bedrijfsresultaat hebben gehaald, of bij een persoon die een deel van het jaar werkzaam is geweest. Bij behandeling van de woonuitgaven van huurders zijn huurwoningen waarvoor de bewoner geen huur betaalt, buiten beschouwing gelaten.

[6] Zie begrippenlijst voor de definitie.

2

Contour van de woningmarkt

Om de uitkomsten van het WoON 2015 in breder, historisch perspectief te plaatsen worden in dit hoofdstuk de belangrijke contouren geschetst van de woningmarkt. Deze achtergronden helpen bij het duiden van de bevindingen uit het WoON. Het gaat om in macro-economische (2.1) en demografische contouren (2.2). De informatie in dit hoofdstuk is gebaseerd op andere bronnen dan het WoON.

2.1 Macro-economische contouren

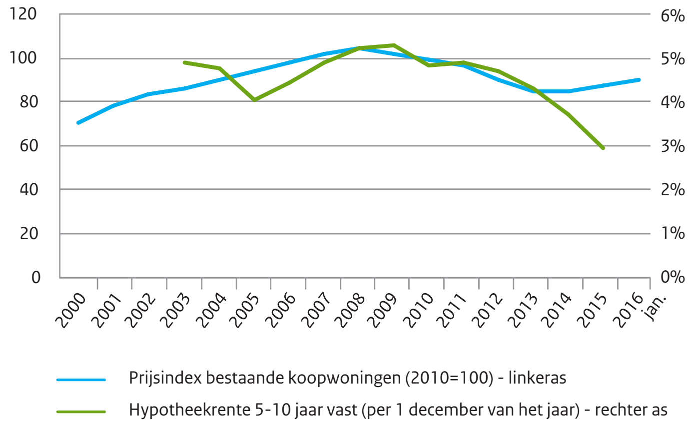
Einde van de crisis lijkt in zicht

De mondiale financiële crisis sloeg begin 2009 over op de Nederlandse woningmarkt. De inkomensontwikkeling stagneerde en het consumentenvertrouwen liep terug. Het gevolg: een sterke terugval in de vraag naar koopwoningen. Nieuwe en bestaande koopwoningen daalden in waarde. Op het dieptepunt van de crisis, medio 2013, bevonden de prijzen zich op het niveau van 2002/2003. Sinds 2013 zitten de prijzen weer in de lift. De index staat momenteel op 90,6. Dat is 8 procent hoger dan het 'dal' (figuur 2.1.1).

De hoogte van de hypotheekrente beïnvloedt de koopmarkt, waaronder de wens om een (eerste) koopwoning te kopen. Ondanks het ontbreken van vergelijkbare informatie van voor 2003, wordt algemeen erkend dat de rente nu historisch laag is[7]. In 2015 was deze 3,0 procent (5-10 jaar vast). De laatste berichten van begin 2016 duiden op een nog verdere daling, afhankelijk van de hypotheekcondities (figuur 2.1.1).

De combinatie van relatief lage huizenprijzen en een lage hypotheekrente kan vooral koopstarters enthousiast maken om de stap naar een koopwoning te zetten. In hoofdstuk 6 wordt nagegaan of de WoON-voorkeuren dit onderschrijven.

Figuur 2.1.1: *Prijsindex bestaande koopwoningen (linker as) en hypotheekrente[8] 5-10 jaar vast (rechter as) (2000 – januari 2016)*



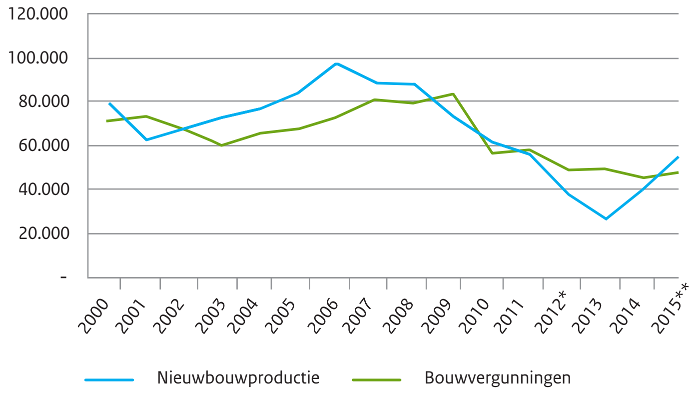
Bron: CBS (Prijsindex bestaande koopwoningen) 2016 & DNB (Hypotheekrente) 2015

Bij de consumenten ontbrak tijdens de crisis het vertrouwen en dat gold ook voor de aanbieders van woningen. Er was sprake van onzekerheid over de (eigen) financiële situatie en de waardevastheid van de investering bij potentiële verhuurders, projectontwikkelaars en investeerders. Dit zorgde voor een sterke daling van de nieuwbouwproductie (figuur 2.1.2). De productie bedraagt in 2015 een kleine 50.000 woningen. Ter vergelijking: in de jaren zeventig van de vorige eeuw werden gemiddeld 120.000 woningen per jaar gebouwd. Er was toen sprake van een sterke huishoudensgroei. Het afgelopen decennium groeide het aantal huishoudens in Nederland minder sterk, maar wel harder dan de groei van de woningvoorraad. In sommige delen van het land leidt dit tot een oplopende druk. Bij de nieuwbouw gloort wel licht aan het eind van de tunnel. Het herstel blijkt uit de afgifte van bouwvergunningen (figuur 2.1.2). Na het dal van 2013 neemt het aantal afgegeven vergunningen voor nieuwbouwwoningen weer toe – een duidelijk teken van het aantrekken van de markt.

[7] Financieel Dagblad, Hypotheekrente duikt onder 2% (27 januari, 2015)

[8] Hypotheekrente heeft betrekking op het gewogen gemiddelde van in dat jaar afgesloten hypotheken.

Figuur 2.1.2: Nieuwbouwproductie en uitgegeven bouwvergunningen voor woningen (2000-2015)



Bron: CBS 2015

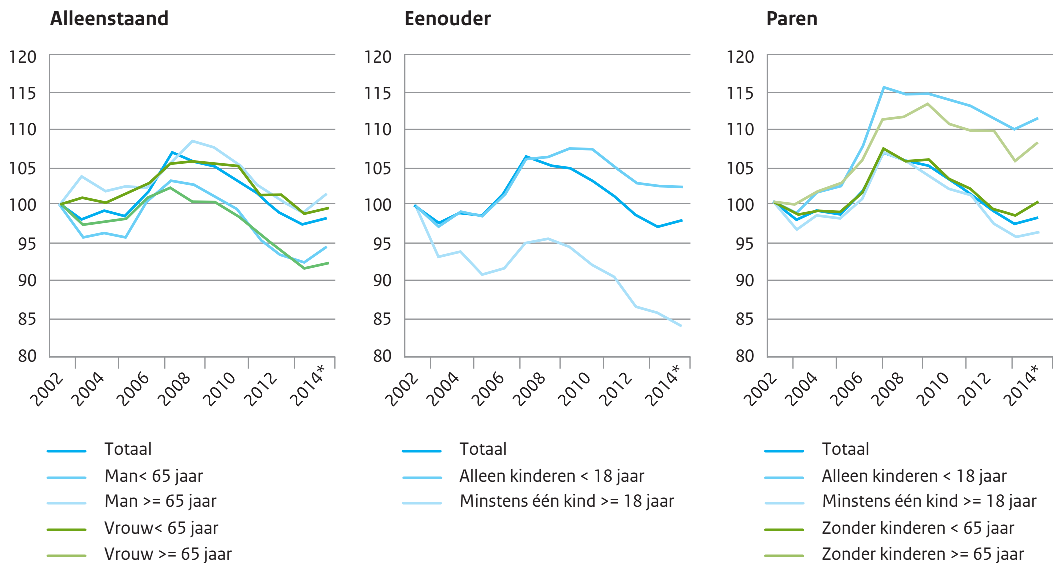
** Overgang informatiebron van Woningstatistiek naar BAG.*

*** Jaartotaal is inschatting o.b.v. cijfers tot en met november 2015.*

Inkomens gedaald in crisistijd

De crisis heeft ook invloed op de (besteedbare) inkomens van huishoudens (figuur 2.1.3). Oorzaken: het bevriezen van salarissen en uitkeringen en een toename van de werkloosheid. Sinds 2009 is het besteedbaar inkomen van huishoudens gemiddeld met 6,6 procent gedaald. Eenoudergezinnen met een kind ouder dan 18 jaar kennen de sterkste inkomensdaling (-10,9 procent), gevolgd door alleenstaande vrouwen tot 65 jaar (-8,0 procent). Onder paren is de terugval het grootst bij gezinnen met minimaal minstens één kind ouder dan 18 jaar (-7,2 procent).

Figuur 2.1.3: Ontwikkeling besteedbaar inkomen naar type huishouden (2002-2014)



Bron: CBS 2014, bewerking ABF Research

** Voorlopig cijfer*

Meer zelfstandigen, minder vaste dienstverbanden

Een derde belangrijke ontwikkeling voor de woningmarkt is de afname van het aantal mensen met een vast dienstverband. Voor zelfstandigen en werknemers met een tijdelijk contract is het immers lastiger om een hypotheek te krijgen. Gemiddeld genomen verdienen zelfstandigen het meest, maar de spreiding binnen deze groep is zeer groot.[9] Vooral de groep zzp'ers met een laag inkomen groeide de afgelopen jaren. Hierdoor daalde tussen 2002 en 2014 het gemiddeld inkomen van de groep met inkomen uit een onderneming (-3,5 procent). Bij de overige huishoudens bleef het inkomen gelijk (tabel 2.1.1).

Tabel 2.1.1: *Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar inkomen naar bron van inkomen, prijspeil 2015 (2002-2014)*

Huishoudens		Inkomen uit arbeid			Inkomen uit eigen onderneming			Overdrachtsinkomen		
	Aantal (*1000)	Aantal (*1000)	Aandeel (alle hh's)	Inkomen	Aantal (*1000)	Aandeel (alle hh's)	Inkomen	Aantal (*1000)	Aandeel (alle hh's)	Inkomen
2002	6.919	3.891	56%	€ 39.140	727	11%	€ 48.924	2.301	33%	€ 23.905
2003	6.948	3.838	55%	€ 38.820	725	10%	€ 45.735	2.385	34%	€ 23.898
2004	6.989	3.794	54%	€ 39.079	742	11%	€ 48.549	2.453	35%	€ 23.855
2005	7.060	3.818	54%	€ 38.661	734	10%	€ 50.802	2.508	36%	€ 23.810
2006	7.109	3.844	54%	€ 39.756	757	11%	€ 52.114	2.508	35%	€ 24.367
2007	7.166	3.892	54%	€ 40.507	806	11%	€ 60.474	2.468	34%	€ 25.016
2008	7.243	3.951	55%	€ 40.415	853	12%	€ 54.633	2.439	34%	€ 25.525
2009	7.303	3.944	54%	€ 41.263	824	11%	€ 50.445	2.535	35%	€ 25.444
2010	7.338	3.888	53%	€ 40.515	853	12%	€ 50.999	2.597	35%	€ 25.008
2011	7.416	3.886	52%	€ 39.924	875	12%	€ 49.745	2.655	36%	€ 24.552
2012	7.471	3.876	52%	€ 38.847	906	12%	€ 48.011	2.689	36%	€ 24.266
2013	7.487	3.823	51%	€ 38.813	914	12%	€ 46.129	2.750	37%	€ 23.674
2014*	7.548	3.820	51%	€ 39.133	910	12%	€ 47.181	2.818	37%	€ 23.943

Bron: CBS 2014, bewerking ABF Research

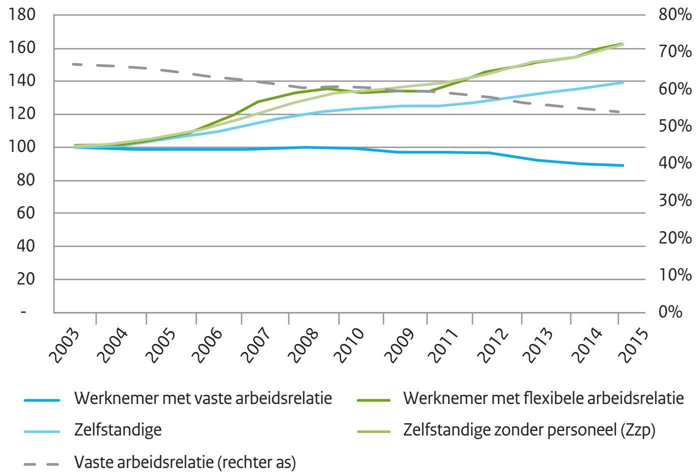
** Voorlopig cijfer*

Naast de groei van het aantal zzp'ers is de flexibilisering van de arbeidsmarkt van belang. Niet alleen het aantal zelfstandigen is de afgelopen jaren gestaag toegenomen, het aantal werknemers met een tijdelijk contract groeide nog sterker.[10] Het aandeel met een vast arbeidscontract nam hierdoor af van 67 naar 54 procent (figuur 2.1.4).

[9] Zzp'ers: een groep met vele gezichten, CBS (december 2015) & Zzp'er aan de top óf onderaan inkomenspiramide, Volkskrant (januari 2016).

[10] Bierings, H., N. Kooiman, R. de Vries, Arbeidsmarkttransities in Nederland: een overzicht; in: Dynamiek op de Nederlandse arbeidsmarkt – focus op flexibilisering, CBS, Den Haag, 2015.

Figuur 2.1.4: *Personen met betaald werk naar arbeidsrelatie index (linker as; 2003=100) en percentage vaste arbeidsrelatie (rechter as) (2003-2015)*



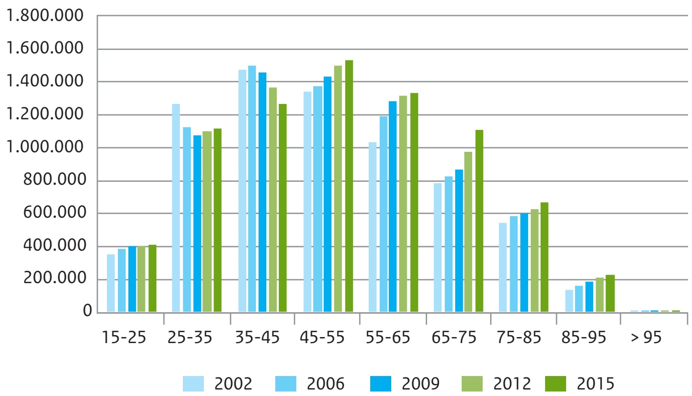
Bron: CBS 2015

2.2 Demografische contouren

Meer ouderen en minder personen van middelbare leeftijd

Door de vergrijzing neemt de gemiddelde leeftijd in Nederland toe. In 2002 was de bevolking gemiddeld 38,4 jaar oud. In 2015 is dit opgelopen naar 41,3 jaar. De grote geboortegolf van kort na de Tweede Wereldoorlog – de mensen die inmiddels met pensioen zijn gegaan – droeg hieraan bij. Ook de lage geboortecijfers in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw speelden een rol. Het aantal huishoudens boven de 45 jaar nemen toe, terwijl het aantal huishoudens tussen 25-45 jaar juist terugloopt (figuur 2.2.1).

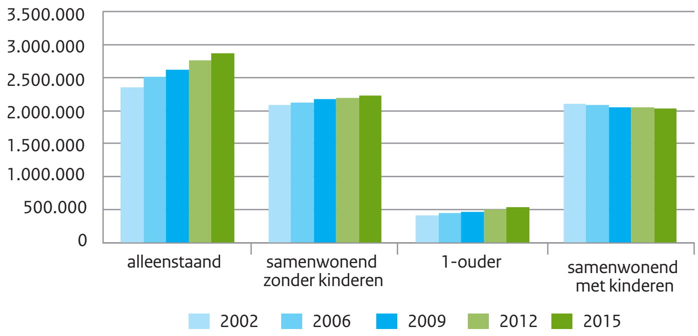
Figuur 2.2.1: *Aantal huishoudens naar leeftijdsklasse (2002 - 2015)*



Bron: CBS 2015

Het aantal huishoudens groeit harder dan de totale bevolking. Dit komt vooral door de groei van de groep alleenstaanden. Waar het totaal aantal huishoudens steeg ten opzichte van 2002 met 11 procent, was de groei van alleenstaanden 22 procent. Het aantal eenoudergezinnen nam toe met 32 procent. Het aantal paren zonder kinderen liet een groei zien van 7 procent; het aantal paren met kinderen nam met 3 procent af (figuur 2.2.2).

Figuur 2.2.2: *Aantal huishoudens naar type (2002-2015)*

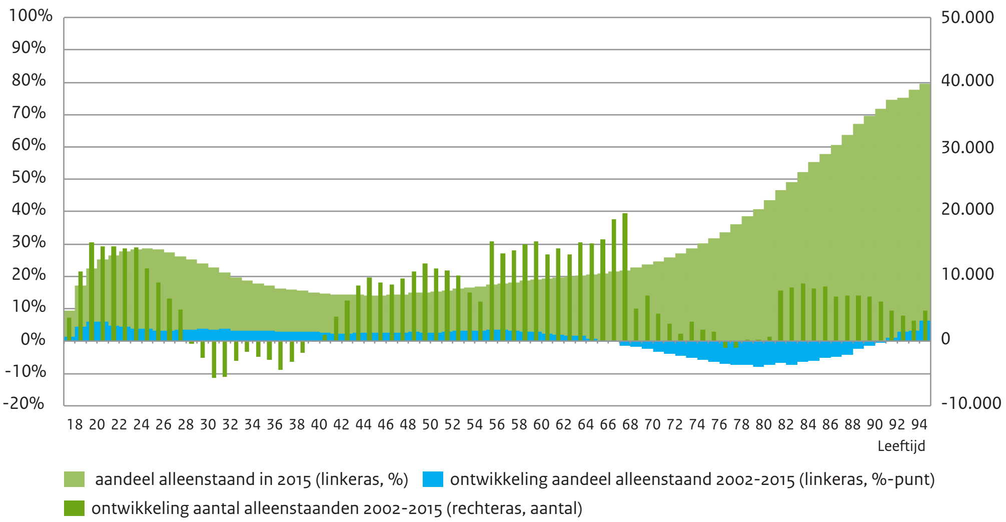


Bron: CBS 2015

Aandeel alleenstaanden groeit bij dertigers en daalt bij ouderen

De toename van het aantal alleenstaanden was zichtbaar over de hele linie. Door de voortgaande individualisering nam hun *aantal* en het *aandeel* in vrijwel alle leeftijdsklassen toe (figuur 2.2.3). De dertigers en 65 tot 90-jarigen vormden hierop een uitzondering. Bij de dertigers nam het *aantal* alleenstaanden niet toe door de lage geboortecijfers in de periode 1974-1985 (donkergroen). Het *aandeel* dertigers dat alleen woont, groeide wel toe (blauw). Bij de 65- tot 90-jarigen was het omgekeerde het geval. Bij deze groep nam het *aantal* alleenstaanden wel toe door de sterke groei van deze leeftijdsklassen. Het *aandeel* alleenstaanden daalde echter (blauw). Door de gestegen levensverwachting nam namelijk het aandeel ouderen dat 'alleen achterblijft' af.

Figuur 2.2.3: *Personen naar leeftijdscategorie: aandeel alleenstaand (2015), ontwikkeling aandeel alleenstaand en aantal alleenstaanden (2002, 2015)*



Bron: CBS 2015

Vergrijzing en extramuralisering: specifieke woningvraag

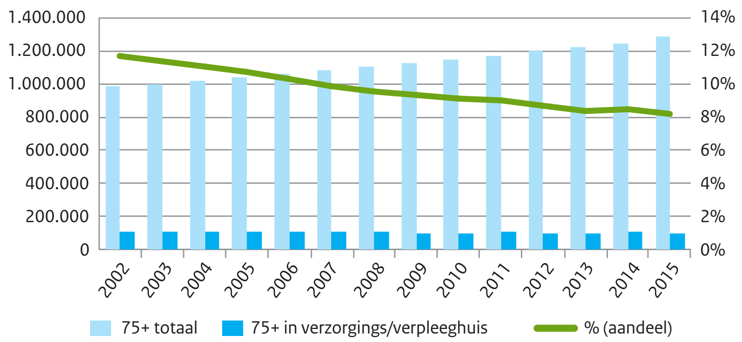
Ook de vergrijzing en de extramuralisering beïnvloeden de woningmarkt. Oudere huishoudens blijven langer zelfstandig thuis wonen, ook wanneer zij geringe tot matige fysieke beperkingen en/of gezondheidsproblemen hebben. Zij krijgen dan namelijk geen indicatie meer voor een plaats in een verzorgingshuis.[11]

[11] Nieuwe cliënten, die voorheen met ZZP 1 en 2 werden geïndiceerd in de Verzorging en Verpleging (V&V), de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) en de Gehandicaptenzorg (GZ), krijgen sinds 1 januari 2013 geen indicatie meer voor zorg en verblijf. Dit geldt sinds 1 januari 2014 ook voor ZZP 3 in de V&V sector.

Deze groep blijft daarmee langer actief op de woningmarkt. Dit resulteert in een groep wooneconsumenten met specifieke eisen aan wooncomfort, voorzieningen en woningaanpassingen.

Door de vergrijzing is het aantal 75+ers sterk gestegen. Sinds 2002 is het aantal personen in verzorgings- en verpleeghuizen echter met 13.300 gedaald (-10%)(figuur 2.2.4). Ook het *aandeel* ouderen dat in een dergelijke instelling woont daalt, van 12 naar 8 procent. Deze ontwikkeling zet zich de komende jaren verder door, is de verwachting.

Figuur 2.2.4: *Bevolking 75 jaar en ouder, totaal en in verzorgings- of verpleeghuis (2002-2015)*



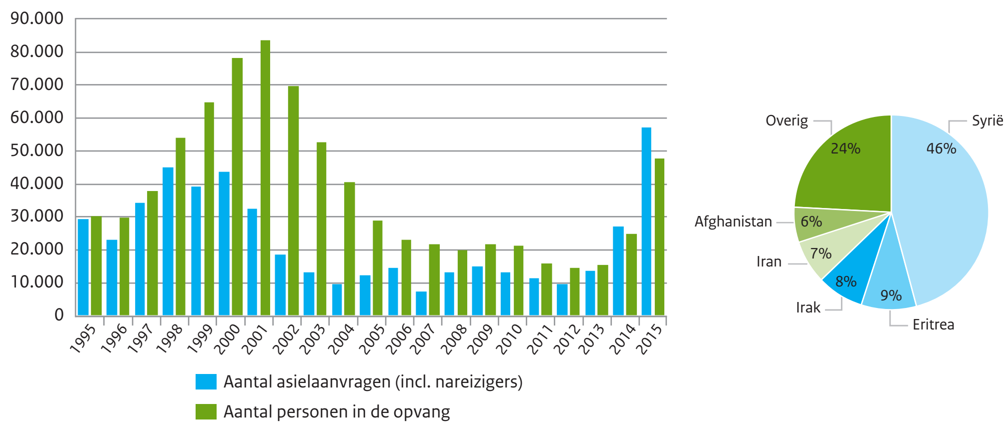
Bron: CBS 2015

Vluchtelingenstromen: extra bevolkingsgroei

De oorlog in Syrië heeft de afgelopen twee jaar vluchtelingen naar Europa gedreven. Ook Nederland heeft te maken met groeiende asielstromen (figuur 2.2.5). Een deel van de asielaanvragers in Nederland krijgt een tijdelijke of permanente verblijfsvergunning en gaat zich de komende jaren bewegen op de Nederlandse woningmarkt.

In de uitkomsten van het WoON 2015 zijn de cijfers en verwachtingen over de omvang van de vluchtelingen-stroom niet zichtbaar. Ten tijde van het benaderen van respondenten waren de meeste vluchtelingen nog niet ingeschreven in de Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens (GBA), waardoor zij niet in de steekproef voor het WoON 2015 voorkomen. Waar in deze publicatie met het WoON 2015 de actuele woningvraag en (eventuele) spanningen op de woningmarkt in beeld worden gebracht, moet natuurlijk wel rekening gehouden worden met de instroom van vluchtelingen. Deze leidt tot een extra vraag naar woningen van huishoudens met een overwegend laag inkomen.

Figuur 2.2.5: *Aantal personen in asielopvang en aantal asielaanvragen (1995-2015) en herkomst van personen in asielopvang (januari 2016)*



Bron: CBS & COA 2016

3

De woningvoorraad

Dit hoofdstuk gaat in op enkele belangrijke kenmerken van de bewoonde woningvoorraad. De samenstelling van de woningvoorraad komt aan bod (3.1), gevolgd door de huurvoorraad (3.2) en de koopvoorraad (3.3). Tot slot wordt ook de energetische kwaliteit van woningen belicht (3.4).

Kernindicatoren woningvoorraad

		2009	2012	2015
Samenstelling woningvoorraad	aantal bewoonde woningen	6.996.000	7.141.000	7.278.000
	aantal huurwoningen corporaties	2.359.000	2.243.000	2.207.000
	% huurwoningen corporaties	34%	31%	30%
	aantal huurwoningen particuliere verhuurders	517.000	662.000	743.000
	% huurwoningen particuliere verhuurders	7%	9%	10%
	aantal koop	4.120.000	4.236.000	4.328.000
	% koop	59%	59%	60%
	% eengezins binnen bewoonde huurvoorraad	44%	44%	43%
	% eengezins binnen bewoonde koopvoorraad	86%	85%	85%
De huurvoorraad	aantal huurwoningen onder aftoppingsgrens	2.167.000	1.952.000	1.697.000
	aantal huurwoningen onder liberalisatiegrens	2.643.000	2.570.000	2.481.000
De koopvoorraad	gemiddelde WOZ-waarde (prijspeil 2015)	€ 337.000	€ 299.000	€ 254.000
	aantal koopwoningen met WOZ-waarde boven €280.000 (prijspeil 2015)	52%	41%	28%
Energetische kwaliteit*	% energielabel A, B of C (sociale huur)			58%
	% energielabel A, B of C (particuliere huur)			40%
	% energielabel A, B of C (koop)			57%

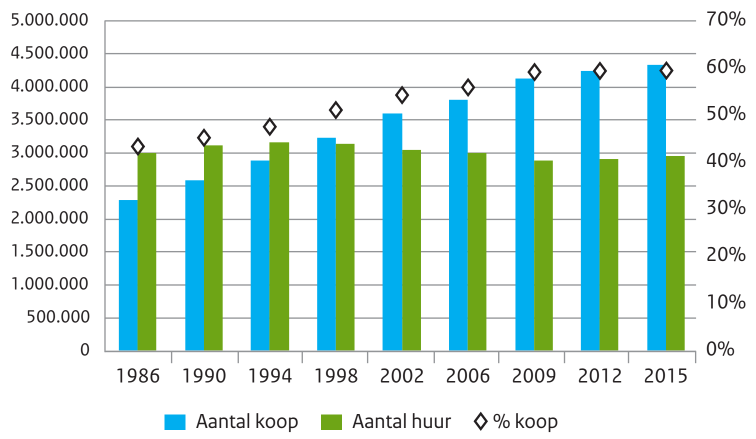
** Gebaseerd op definitieve én voorlopige energielabels.*

3.1 Samenstelling bewoonde woningvoorraad

Percentage koopwoningen stabiliseert

In Nederland staan circa 4,3 miljoen koopwoningen en 3,0 miljoen huurwoningen in bewoonde staat. Het percentage koopwoningen bedraagt daarmee bijna 60 procent. Deze verdeling tussen huur en koop is sinds 2009 nagenoeg gelijk (figuur 3.1.1). Sinds 1990 groeide de voorraad met bijna 1,6 miljoen woningen. Deze groei kwam volledig voor rekening van de koopsector. Wel waren er duidelijke trendbreuken. Zo groeide de voorraad tot 2002 aanzienlijk sterker dan daarna. Tot 2002 werden jaarlijks ongeveer 84.000 woningen toegevoegd. Dit zakte terug tot circa 50.000 woningen. De huurvoorraad kromp tussen 1994 en 2009 ieder jaar en in totaal met 290.000 woningen. Sinds 2009 neemt het aantal bewoonde huurwoningen weer toe; in totaal met 74.000 woningen. De terugval van de nieuwbouw in de koopsector door de woningmarktcrisis speelt hierin een voorname rol. Ook is het mogelijk dat een deel van de te koop staande woningen tijdelijk wordt verhuurd.

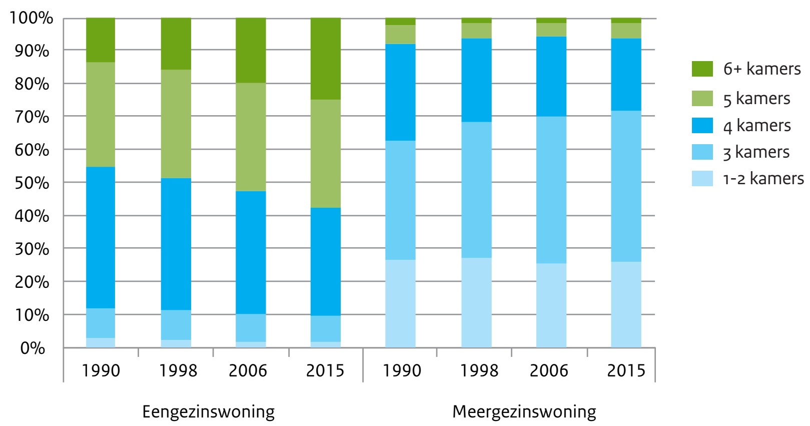
Figuur 3.1.1: *Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendomsvorm (1986-2015)*



Sterke toename eengezins(koop)woningen

De bewoonde woningvoorraad bestaat uit ruim 4,9 miljoen eengezinswoningen en 2,3 miljoen meergezinswoningen. In lijn met de grote stijging van het aantal koopwoningen groeide het aantal eengezinswoningen sinds 1990 sterk, met ruim 1,0 miljoen. Het aantal meergezinswoningen steeg met ruim een half miljoen. Bij de eengezinswoningen nam vooral het aandeel woningen met vijf of meer kamers toe. Het aandeel woningen met minder dan drie of met vier kamers daalde. Bij de meergezinswoningen nam het aandeel woningen met minder dan vier kamers toe (figuur 3.1.2).

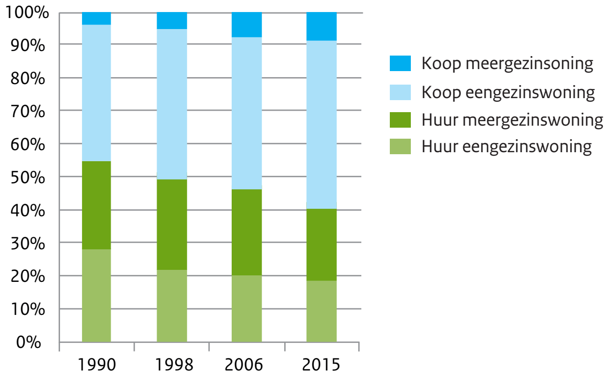
Figuur 3.1.2: *Ontwikkeling woningvoorraad naar bouwvorm en aantal kamers (1990, 1998, 2006, 2015)*



De eengezinswoningen in de koop zijn steeds dominanter aanwezig in het Nederlandse woonlandschap, met 51 procent van de voorraad (3,7 miljoen woningen). Het aandeel koopappartementen steeg sinds 1990 van 4 naar 9 procent. Het aandeel eengezinswoningen in de huur liep terug tot 17 procent van de woningvoorraad. De verkoop van huurwoningen[12] draagt hieraan bij. Hoewel het aantal meergezinswoningen in de huur licht is gestegen sinds 1990, daalde het aandeel op de totale voorraad tot 23 procent (figuur 3.1.3).

[12] Bron: SYSWOV / ABF

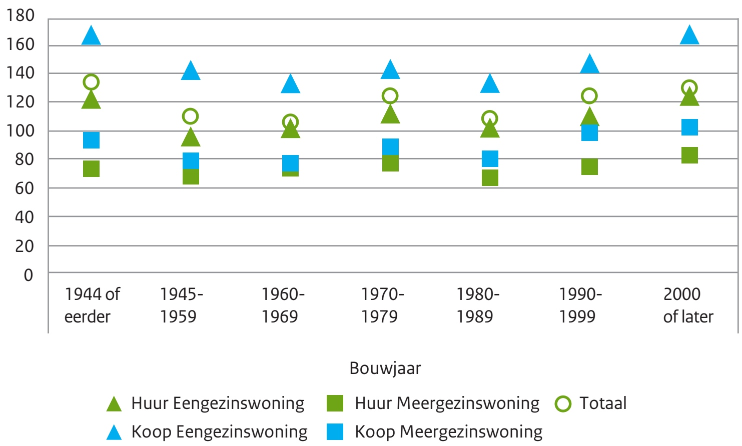
Figuur 3.1.3: *Samenstelling woningvoorraad naar eigendomsvorm en bouwvorm (1990, 1998, 2006, 2015)*



Eengezinswoningen hebben meer kamers en daarmee ook een grotere oppervlakte[13]. De gemiddelde oppervlakte van koopwoningen is 140m², tegenover 89m² van een woning in de huursector. Het verschil in oppervlakte tussen eengezinswoningen in de koop en in de huur is daarbij groter dan tussen meergezinswoningen in de koop en in de huur (figuur 3.1.4).

De woningen die na 2000 zijn gebouwd, zijn gemiddeld genomen ongeveer even groot als woningen van vóór 1945. Eengezinswoningen in de koop van na 2000 hebben gemiddeld 167m² woonoppervlak, tegenover 125m² voor eengezinswoningen in de huur, 102m² voor meergezinswoningen in de koop en 83m² voor meergezinswoningen in de huur. Tussen 1945 en 2000 was bij alle woningtypen de gemiddelde woonoppervlakte kleiner dan in de periode ervoor en erna. Dat wil niet zeggen dat voor de Tweede Wereldoorlog grotere woningen werden gebouwd. De huidige verhoudingen zijn ook bepaald door de mutaties in de voorraad. Zo zijn vooral de kleinere woningen uit die periode gesloopt en zijn de grote dertiger jarenwoningen overgebleven.

Figuur 3.1.4: *Gemiddelde woonoppervlakte in vierkante meters naar woningtype en bouwjaar (2015)*

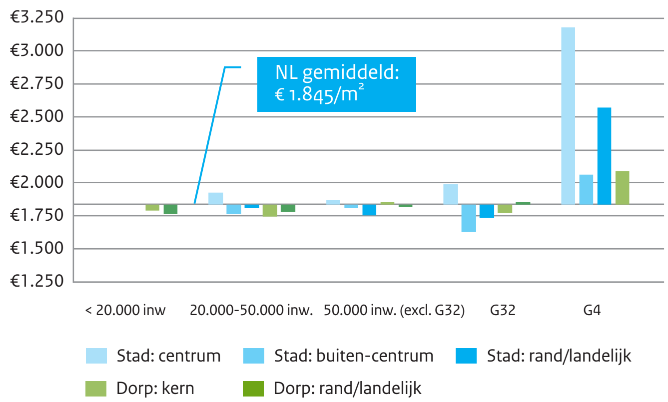


[13] In tegenstelling tot voorgaande Woononderzoeken is de hier gepresenteerde woonoppervlakte van de woning afkomstig van een koppeling met de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). Bij vorige edities van het WoON werd gebruik gemaakt van de door de respondent geschatte woonoppervlakte.

Hoogste WOZ-waarde in G4

De gemiddelde WOZ-waarde per m² woonoppervlak bedraagt € 1.845. De vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) scoren het hoogst en daarbinnen de stadscentra, met een gemiddelde van € 3.184. De druk op de woningmarkt is hier groter dan in andere delen van het land. Ook in de G32 en gemeenten met meer dan 20.000 inwoners noteren de centra hogere prijzen. De wijken rondom de stadscentra in de G32 tonen de grootste negatieve afwijking ten opzichte van het landelijk gemiddelde (figuur 3.1.5).

Figuur 3.1.5: *Verschil gemiddelde WOZ-waarde per m² woonoppervlakte ten opzichte van het landelijk gemiddelde, naar gemeentegrootte en woonmilieus (2015)**



** Stedelijke woonmilieus in kleine gemeenten (<20.000 inwoners) en landelijke milieus in de G4 komen (vrijwel) niet voor en zijn daarom niet weergegeven in de figuur.*

3.2 De huurvoorraad

Aandeel woningcorporaties kleiner en huurvoorraad duurder

Zowel het aantal huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens als het aantal huurwoning tussen kwaliteits- en aftoppingsgrens is gedaald ten opzichte van 2009. Het aantal huurwoningen tot de aftoppingsgrens is gedaald van 2.167.000 naar 1.697.000 een afname van 22 procent. Het aantal huurwoningen tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens is met 307.000 toegenomen. Een groot deel van de verschuivingen is het gevolg van huurprijsstijgingen, aan zittende bewoners en als gevolg van harmonisatie. In dezelfde periode is de huurvoorraad boven de liberalisatiegrens met 236.000 woningen gegroeid. Hiermee is het aandeel van dat segment binnen de huurmarkt in zes jaar tijd verdubbeld, van 8 naar 16 procent.

Tabel 3.2.1: *Huurvoorraad naar prijsklassen (2009 - 2015)*

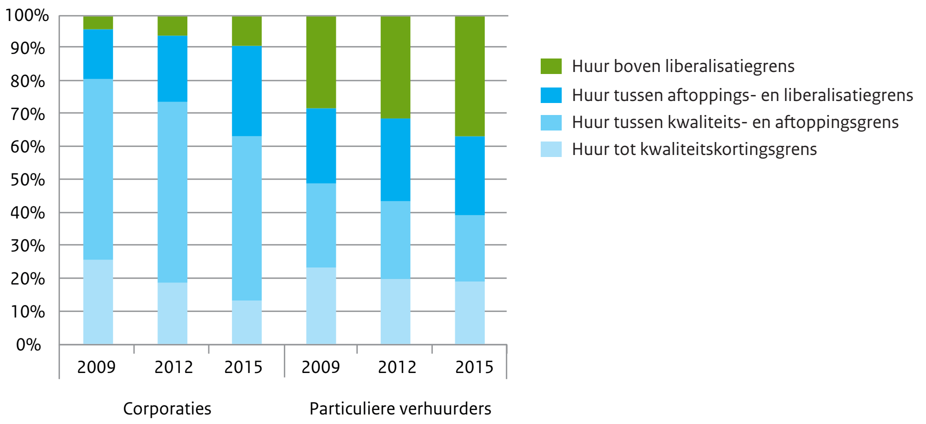
	2009	2012	2015
Huur tot kwaliteitskortingsgrens	726.000	553.000	434.000
Huur tussen kwaliteits- en aftoppingsgrens	1.441.000	1.399.000	1.263.000
Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	477.000	618.000	784.000
Huur boven liberalisatiegrens	233.000	335.000	469.000
Totaal	**2.877.000**	**2.905.000**	**2.950.000**

Van de bijna 3,0 miljoen huurwoningen zijn er 2,2 miljoen in bezit van woningcorporaties.[14] Een aandeel van 75 procent, dat in 2009 nog op 82 procent lag. Oorzaken van de daling: de verkoop van huurwoningen en minder nieuwbouw. Sinds 2009 zijn er ook (tijdelijk)[15] meer particuliere huurwoningen bij gekomen.

Woningcorporaties moeten hun voorraad afstemmen op huurders met een beperkt inkomen. Er ligt een groter accent op de huurklassen tot aan de aftoppingsgrens.[16] Door huurharmonisatie, extra huurstijgingen, sloop en verkoop daalde het aandeel huurwoningen tot aan de aftoppingsgrens. De huurklasse tussen aftoppings- en liberalisatiegrens groeide daarentegen sterk, van 15 procent naar 27 procent (figuur 3.2.1).

Van de huurvoorraad van woningcorporaties heeft 91 procent een huur beneden de liberalisatiegrens. In de particuliere huurvoorraad ligt het zwaartepunt meer bij de duurdere huurklassen. Hier groeide het aandeel huurwoningen in de huurklasse boven de liberalisatiegrens van 28 naar 36 procent (figuur 3.2.1).

***Figuur 3.2.1:** Ontwikkeling samenstelling huurvoorraad naar prijsklassen en type verhuurder (2009 - 2015)*



Locatie verklaart prijsverschil

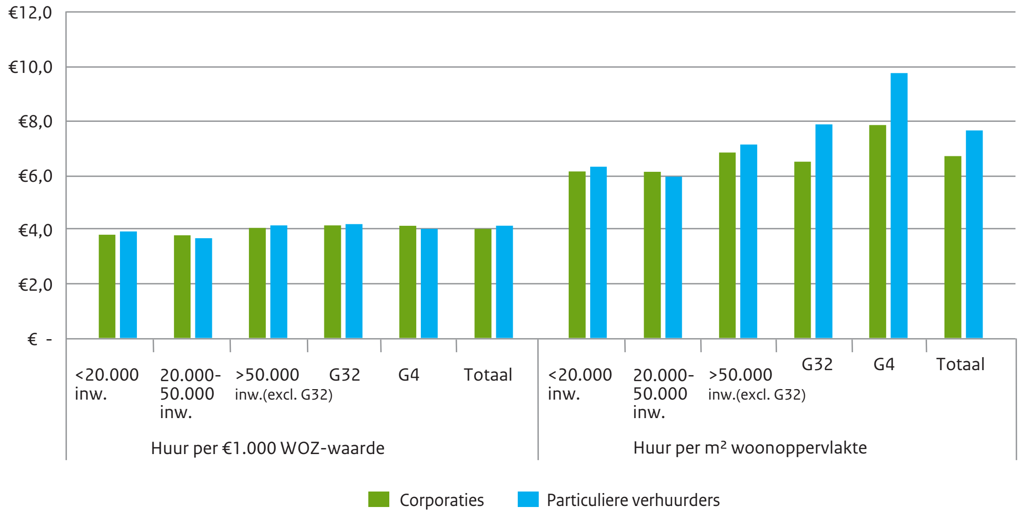
De kwaliteit van huurwoningen komt voor een belangrijk deel terug in de huurprijs. De WOZ-waarde blijkt hierop nauwelijks van invloed. Anders ligt dat voor de woonoppervlakte. In de corporatievoorraad ligt de huur per woonoppervlakte voor gemeenten met minder dan 50.000 inwoners en de G32 onder het landelijk gemiddelde van € 6,70 /m^2. In de G4 is de vierkante meter huurprijs juist bovengemiddeld. De huurprijzen van particuliere huurwoningen liggen gemiddeld één euro hoger, met dezelfde regionale verschillen als bij de corporatiewoningen (figuur 3.2.2). Oorzaak: deze woningen liggen op betere locaties en hebben daardoor een hogere waarde dan het corporatiebezit.

[14] Waar in deze publicatie gesproken wordt over woningcorporaties of corporaties worden alle sociale verhuurders bedoeld. Zie ook de begrippenlijst.

[15] Tijdelijk, omdat het hier voor een deel gaat om te koop staande koopwoningen die verhuurd worden.

[16] Zie begrippenlijst voor de huurprijsgrenzen door de jaren heen.

Figuur 3.2.2: *Vergelijking verhouding huur en kwaliteit (WOZ en woonoppervlakte), naar gemeentegrootte en type verhuurder (2015)*



3.3 De koopvoorraad

Aandeel goedkope koopwoningen gestegen

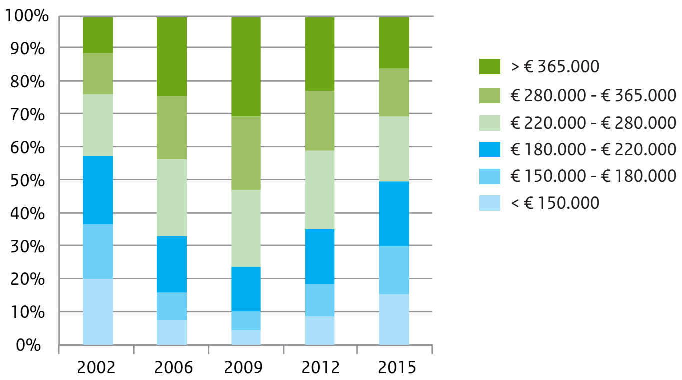
Op het hoogtepunt van de markt (2009) lag de gemiddelde reële WOZ-waarde van koopwoningen op € 337.000. In de afgelopen jaren is dit gedaald tot € 254.000; een daling van bijna 25 procent (figuur 3.3.1).

Figuur 3.3.1: *WOZ-waarde koopwoningen in prijzen, prijspeil 2015 (2002-2015)*



Door de waardedaling vinden er verschuivingen in prijsklassen plaats (figuur 3.3.2). Sinds 2009 is het aandeel 'goedkope' koopwoningen (WOZ-waarde tot € 180.000) aanzienlijk gegroeid. Het aandeel van dit segment is verdrievoudigd. Dit is vooral ten koste gegaan van duurdere woningen (boven € 280.000), waarvan het aandeel bijna gehalveerd is. Inmiddels is – na een golfbeweging – de situatie in de voorraad weer vergelijkbaar met 2002.

Figuur 3.3.2: *Ontwikkeling verdeling koopvoorraad over WOZ-waarde klassen, prijspeil 2015 (2002 - 2015)*

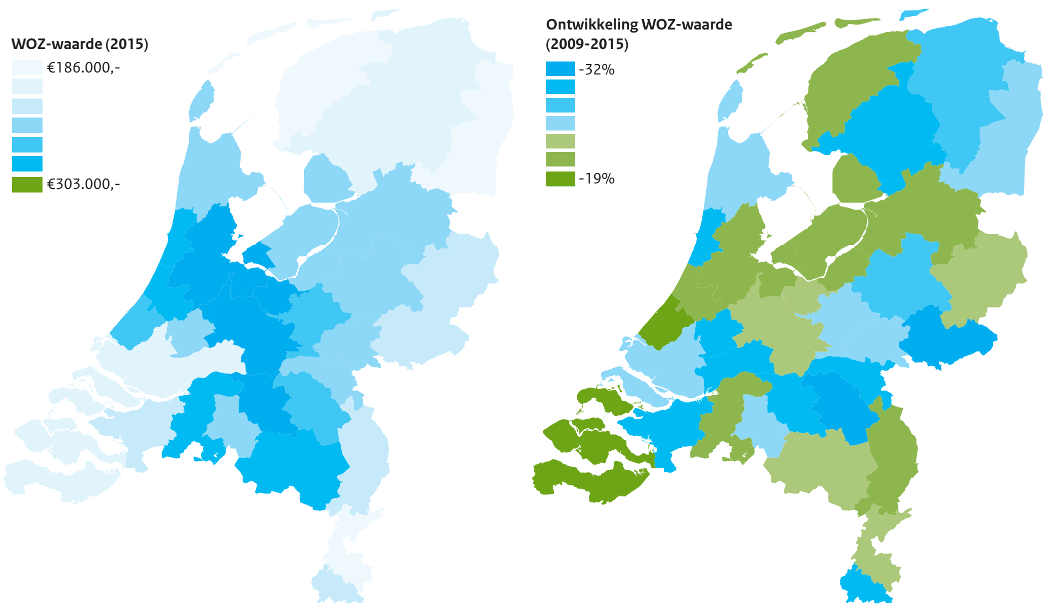


Regionale verschillen

Over heel Nederland bedraagt de reële prijsdaling vanaf 2009 bijna 22 procent, met de nodige regionale verschillen. Diagonaal door Nederland ligt een aaneengesloten gebied met relatief hoge woningwaarden (hoger dan € 300.000): van het noordwesten van de Randstad (Haarlem en Amsterdam) tot aan Zuidoost-Brabant (regio Eindhoven). Hoe verder verwijderd van deze diagonaal, hoe lager de gemiddelde waarde van koopwoningen is (figuur 3.3.3 – links).

De prijsdalingen sinds het begin van de crisis tonen een diffuser beeld (figuur 3.3.3 - rechts). Zo waren er regio's met een betrekkelijk hoge woningwaarde en een bovengemiddelde waardedaling (Haarlem, Den Bosch en Oss). Er waren ook gebieden met een hoge waarde en een beperkte daling (Utrecht en Eindhoven). Verder waren de prijsdalingen aan de rand van het land – waar de woningwaarde relatief laag is – beperkt.

Figuur 3.3.3: *Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen (2015 - links) en waardeontwikkeling (2009-2015 - rechts), naar woningmarkt-gebied, prijspeil 2015*



Verdieping: wat krijg je voor je geld?

In deze verdieping staan de lokale verschillen centraal, door de vraag te stellen: wat krijg je voor een bepaalde koopprijs of huur? Vier karakteristieke locaties zijn bekeken: Amsterdam binnen de centrumring, vlak buiten het centrum van Apeldoorn, Pekela en het centrum van Waalwijk.

Het is niet mogelijk om met het WoON analyses voor individuele wijken te maken. Voor deze verdieping is daarom gebruik gemaakt van referentiewijken. De referentiewijken zijn gekozen op basis van drie locatiekenmerken: landsdeel, gemeentegrootte en woonmilieu. Daardoor zijn de gepresenteerde woningen representatief voor aanbod op soortgelijke locaties elders in het land.

Koopwoning tussen € 200.000 – € 250.000

Een bedrag van rond de € 225.000 levert in en rondom het centrum van Amsterdam een startersappartement van ongeveer 50 m^2 op, met een klein balkon of een patio. Net buiten het centrum van Apeldoorn is dat een eengezinswoning met 113 m^2, maar met weinig tuin of andere buitenruimte. Woningen in deze prijsklasse in het centrum van Waalwijk zijn groter (circa 116 m^2) en vaker een eengezinswoning. Ook is er meer buitenruimte (veelal een tuin). In Pekela zijn koopwoningen van circa € 225.000 circa 130 m^2 groot, op een ruime kavel. Veel van deze woningen zijn vrijstaand.

Tabel 3.3.1: *Kenmerken koopwoning €200.000 - €250.000 op verschillende locaties (2015)*

	Amsterdam (centrumring)	Apeldoorn (buiten-centrum)	Pekela*	Waalwijk (centrum-dorps)
m^2 woonoppervlakte	51	113	128	116
% 4 kamers of meer	17%	88%	92%	93%
% eengezins	6%	89%	99%	97%
m^2 buitenruimte	30	64	300	75

Huurwoning € 389 - € 500 per maand

Voor € 450 huur per maand krijgt een huurder in Amsterdam een meergezinswoning van niet meer dan 60 m^2 en een buitenruimte van nog geen 25 m^2. In Apeldoorn is de huurwoning ruimer (gemiddeld 85 m^2) en vaker een eengezinswoning. Huurwoningen in deze prijsklasse in Waalwijk en Pekela bieden meer dan 90 m^2. Vooral in Pekela bestaat dit segment vrijwel uitsluitend uit eengezinswoningen. Ook de buitenruimte is in deze gebieden groter.

Tabel 3.3.2: *Kenmerken huurwoning €389 - €500 op verschillende locaties (2015)*

	Amsterdam (centrumring)	Apeldoorn (buiten-centrum)	Pekela*	Waalwijk (centrum-dorps)
m^2 woonoppervlakte	59	85	92	95
% 4 kamers of meer	21%	54%	68%	66%
% eengezins	4%	49%	89%	75%
m^2 buitenruimte	24	40	50	50

** Bij Pekela zijn de referentiewijken gekozen op basis van twee locatiekenmerken: gemeentegrootte en woonmilieu. De referentiewijken liggen in twee woonmilieus: centrum-dorps en landelijk wonen.*

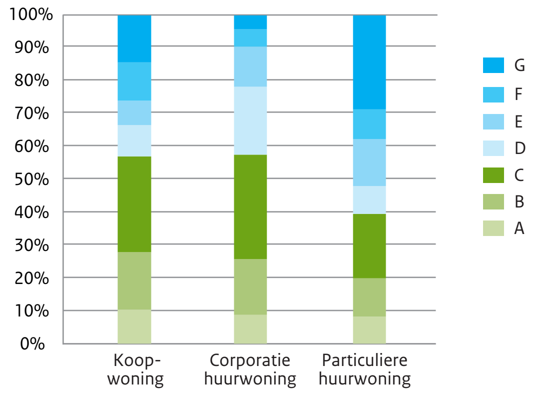
3.4 Energetische kwaliteit en onderhoud

Minimaal kwart voorraad heeft (voorlopig) energielabel A of B

Ruim een derde van de woningvoorraad heeft een definitief energielabel. Voor de resterende woningen maakt de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) een inschatting van de energielabel op basis van onder meer het bouwjaar, dit zijn de voorlopige energielabels. Het percentage woningen met een definitief label varieert sterk per type eigenaar. Zo zijn woningcorporaties verplicht om hun woning van een label te voorzien; 88 procent van de corporatievoorraad heeft dat inmiddels. Voor koopwoningen en particuliere huurwoningen is dat respectievelijk 12 en 36 procent.

Bij de koopwoningen en huurwoningen van woningcorporaties heeft minimaal[17] een kwart een (voorlopig) energielabel A of B. Onder particuliere huurwoningen lag dit percentage lager (20 procent) (figuur 3.4.1).

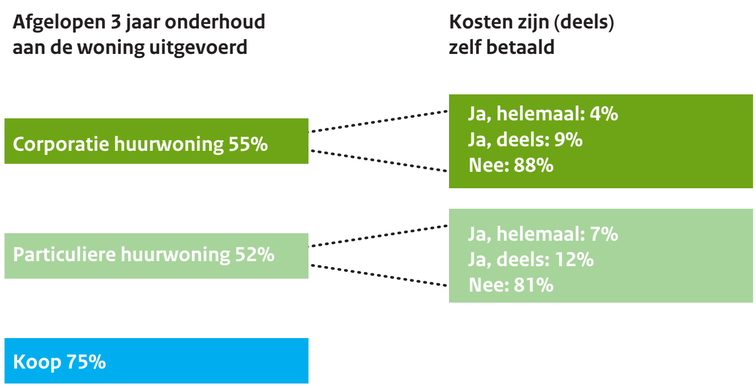
Figuur 3.4.1: *Woningvoorraad per sector verdeeld naar energielabel (2015)*



Driekwart koopwoningen kreeg onderhoud

Bewoners is gevraagd of in de afgelopen drie jaar onderhoud aan de woning is uitgevoerd. Bij bewoners van koopwoningen antwoord 75 procent bevestigend (figuur 3.4.2). Bij huurders van huurwoningen van woningcorporaties was dat 55 procent en bij particulieren 52 procent. Particuliere huurders betaalden vaker (een deel van) de kosten zelf: 19 procent versus 13 procent bij bewoners van huurwoningen van woningcorporaties. Hierbij moet wel worden bedacht dat bij huurwoningen van corporaties het onderhoud vaker in één onderhoudsactie wordt gebundeld. Eigenaren-bewoners bepalen zelf wanneer ze onderhoud aan de woning plegen en of ze dit eventueel spreiden in de tijd.

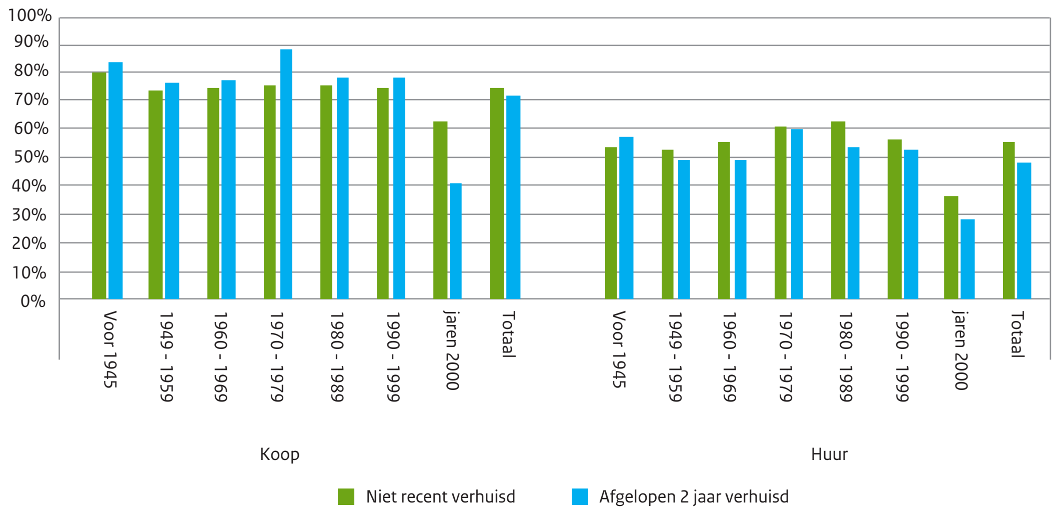
Figuur 3.4.2: *Aandeel onderhoud uitgevoerd in afgelopen 3 jaar en financiering, naar type eigenaar (2015)*



[17] Energetische verbeteringen (aan oude woningen) worden niet meegenomen in de bepaling van het voorlopige energielabel. Het gepresenteerde percentage label-B woningen is derhalve een ondergrens.

Het verschil in uitgevoerd onderhoud tussen koop- en huurwoningen kent verschillende achtergronden. Zo wordt veel (groot) onderhoud bij huurwoningen gedaan wanneer de woning (tijdelijk) niet verhuurd is. In de afgelopen drie jaar werd relatief minder vaak onderhoud gepleegd aan woningen die gebouwd zijn na 2000. Bij woningen van vóór 2000 bestaat nauwelijks een relatie tussen de bouwperiode en de onderhoudsfrequentie (figuur 3.4.3).Er zijn geen grote verschillen in onderhoudsactiviteiten tussen degenen die recent (de afgelopen twee jaar) verhuisd zijn en degenen die niet verhuisd zijn. Zowel in de huur- als koopsector was het verschil tussen beide groepen marginaal. De veronderstelling dat huishoudens vaak – of op zijn minst vaker – hun woning onder handen nemen wanneer zij daar in trekken, lijkt dus niet op te gaan. Een kanttekening is wel op zijn plaats: de vragen in het WoON gaan niet in op de omvang of kosten van het onderhoud. Een grootschalige verbouwing weegt even zwaar als het verven van een deurpost. Dit vertekent vermoedelijk de relatie tussen bouwperiode en het moment van betrekken van de woning. Mogelijk wordt ook het onderhoud bij het betrekken van de woning hierdoor onderschat, in verhouding tot het onderhoud dat zittende bewoners uitvoeren.

Figuur 3.4.3: *Aandeel onderhoud uitgevoerd in afgelopen drie jaar, naar eigendomsvorm, bouwperiode en wel of niet recent verhuisd (2015)*



4

Huishoudens in woningen

In dit hoofdstuk staat de woonsituatie van huishoudens en bewoners centraal. Eerst worden de huurders en eigenaren-bewoners besproken (4.1), gevolgd door de inkomensgroepen van het huurbeleid en (4.2) en oudere huishoudens (4.3). Ook wordt het oordeel over de woning en de woonomgeving beschreven (4.4 en 4.5). Tot slot komen het sociaal netwerk en de kwaliteit van leven aan de orde (4.6).

Kerncijfers huishoudens in woningen

		2009	2012	2015
Huurders & eigenaren-bewoners	% eigenwoningbezit	59%	59%	60%
	netto besteedbaar inkomen huur	€ 25.800	€ 24.400	€ 23.400
	netto besteedbaar inkomen koop	€ 48.200	€ 46.600	€ 45.400
Inkomensgroepen huurbeleid	aantal aandachtsgroep huurtoeslag	1.345.000	1.394.000	1.506.000
	aantal overige lage inkomens in huur	602.000	627.000	654.000
Woonsituatie ouderen	% koop (55 -64 jaar)	65%	65%	67%
	% koop (65 -74 jaar)	55%	58%	62%
	% koop (75 jaar en ouder)	38%	40%	44%
Oordeel woonomgeving	% (zeer) tevreden	84%	85%	83%
	% (zeer) ontevreden	6%	5%	6%
	score sociale cohesie	6,8	6,8	6,6
	score verloedering	2,8	2,9	2,8
	score overlast	1,7	1,7	1,7
Oordeel woning	% (zeer) tevreden	90%	89%	88%
	% (zeer) ontevreden	3%	3%	3%

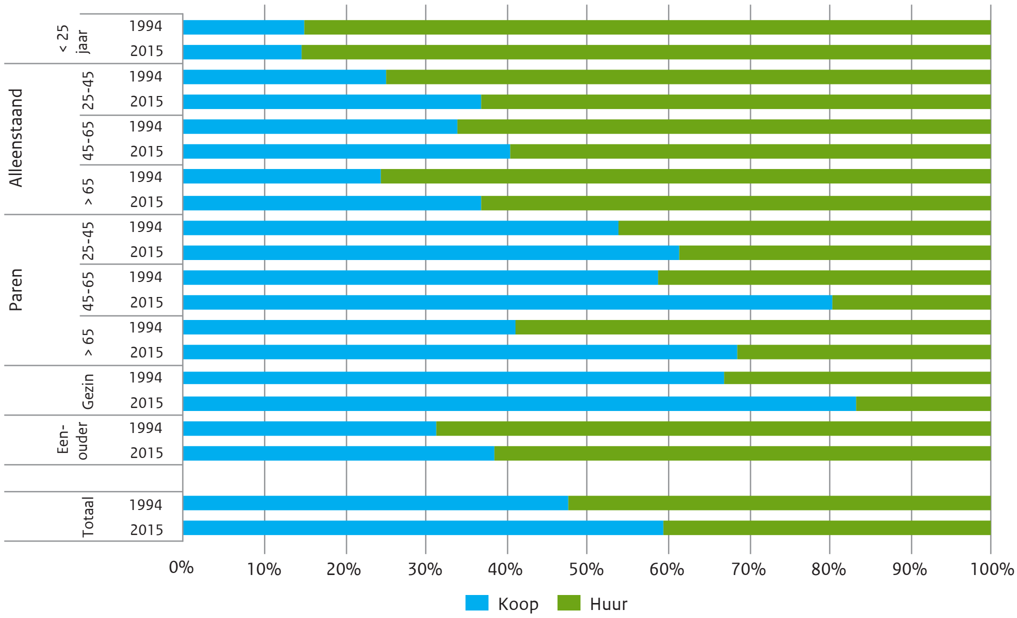
4.1 Huurders en kopers

Steeds meer eigenaren-bewoners, behalve bij jongeren

Het eigenwoningbezit in Nederland is sterk toegenomen. Diverse factoren spelen mee: bevordering van het eigenwoningbezit door de overheid, welvaartsgroei, gunstige economische omstandigheden, een toename van het aantal tweeverdieners en het meetellen van dat tweede inkomen. Na 2009 steeg het eigenwoningbezit beperkt verder, doordat er weinig dertigers (de leeftijd waarop men vaak de eerste woning koopt) bijkwamen. Tevens waren de mogelijkheden om een woning te kopen relatief beperkt. De economische crisis, de afname van de woningbouwproductie en de aanpassing van de regels voor hypotheekverstrekking zijn hierop van invloed. Ook is het voor de groeiende groep zzp'ers en werknemers zonder vast dienstverband moeilijker geworden om een hypotheek te krijgen, met de eisen van een vast inkomen voor het verkrijgen van een hypotheek (zie ook hoofdstuk 2).

Ten opzichte van circa twintig jaar geleden zijn er bij alle huishoudtypen meer eigenaren-bewoners (figuur 4.1.1). De enige uitzondering: alleenstaanden jonger dan 25 jaar. Dit is een groep met veel en steeds meer studerende jongeren. De grootste toename van het eigenwoningbezit vond plaats bij paren van 45 jaar en ouder en gezinnen. Gezinnen en paren van 45-65 jaar hebben verhoudingsgewijs de meeste eigenaren-bewoners. Het aandeel huurders is het grootst onder alleenstaanden en eenoudergezinnen.

Figuur 4.1.1: *Samenstelling huurders en eigenaren-bewoners naar huishoudtype (1994, 2015)*

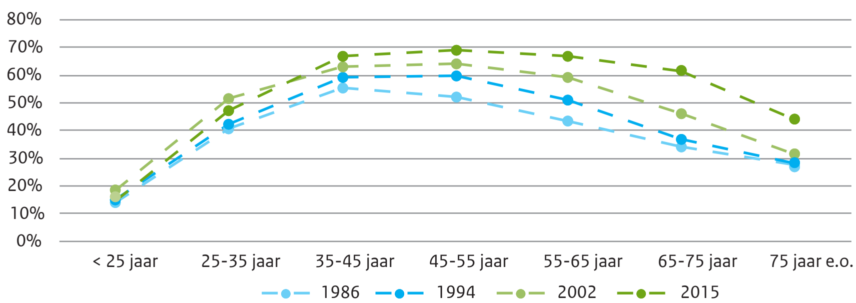


Nieuwe generatie ouderen: steeds vaker in koopwoning

Het eigenwoningbezit onder ouderen nam de afgelopen dertig jaar toe. De nieuwe generaties ouderen zijn hoger opgeleid en maakten een grotere welvaartsontwikkeling door. Zij hebben in een eerdere fase van hun leven vaker een woning gekocht (figuur 4.1.2). Eenmaal eigenaar-bewoner, blijven de meesten dat ook. Pas vanaf 65 jaar wil 45 procent verhuizen naar een huurwoning (zie ook hoofdstuk 6).

Ouderen in een koopwoning hebben doorgaans lagere (netto) maandlasten dan huurders van dezelfde leeftijd. Onder 65-plussers is het verschil gemiddeld € 100 (netto huur € 318 per maand, netto uitgaven koopwoning € 207).[18] Ouderen hebben vaak de hypotheek geheel of gedeeltelijk afgelost. Door hun betere welvaartspositie (AOW en pensioen) hebben zij financieel meer te besteden dan vorige generaties.

Figuur 4.1.2: *Percentage eigenwoningbezit naar leeftijd (1986, 1994, 2002, 2015)*



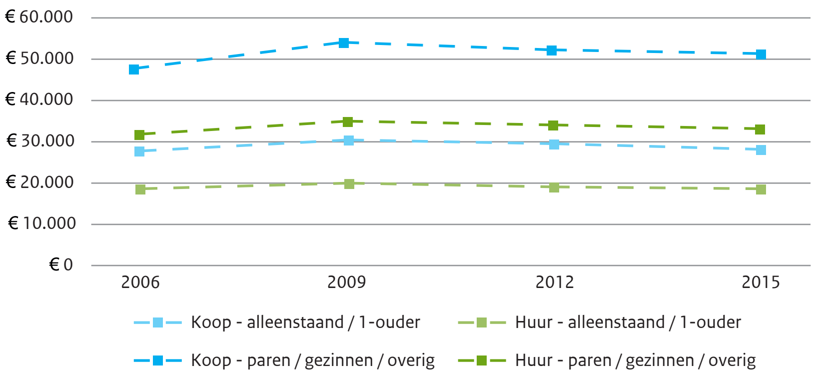
Inkomen huurders en eigenaren-bewoners daalt

Het gemiddeld netto besteedbare inkomen van huurders is bijna de helft van dat van eigenaren-bewoners: € 23.400 tegenover € 45.400 (figuur 4.1.3). Onder woningbezitters zijn naar verhouding meer samenwonenden en tweeverdieners (gezinnen en paren) dan onder huurders (meer alleenstaanden en eenoudergezinnen). Ook is er tussen eigenaren-bewoners en huurders een verschil in inkomensbron; woningbezitters halen vaker inkomsten uit loon of onderneming.

[18] Bij huishoudens tot 65 jaar hebben eigenaren-bewoners hogere netto maandlasten dan huurders: gemiddeld € 442 om € 314.

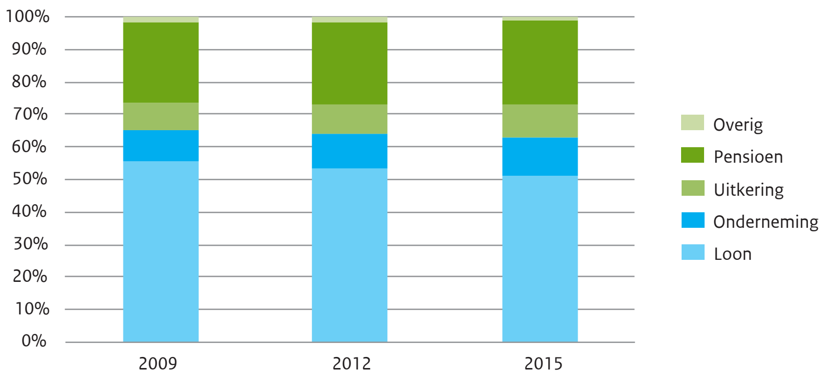
Tussen 2006 en 2009 steeg het gemiddelde netto besteedbare jaarinkomen nog, daarna daalde het. Eigenaren-bewoners gingen van € 48.200 naar € 45.400, huurders van € 25.800 naar € 23.400. Bij alleenstaanden en eenoudergezinnen nam het inkomen sterker af dan bij paren en gezinnen (8 versus 4 procent).

Figuur 4.1.3: *Netto besteedbaar huishoudinkomen eigenaren-bewoners en huurders, naar huishoudsamenstelling, prijspeil 2015 (2006-2015)*



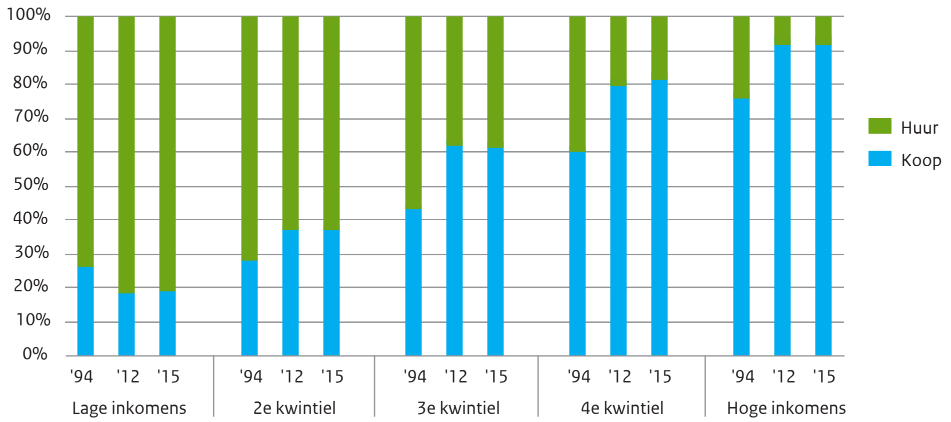
Oorzaken van de inkomensdaling: een afname van het aantal huishoudens met een inkomen uit loondienst, de toename van het aantal zzp'ers en een stijging van het aantal huishoudens met een inkomen uit uitkering(en) (figuur 4.1.4). Deze ontwikkeling blijkt ook uit hoofdstuk 2.

Figuur 4.1.4: *Ontwikkeling voornaamste inkomensbron van huishoudens (2009 - 2015)*



Eigenaren-bewoners hebben gemiddeld een hoger besteedbaar inkomen dan huurders (figuur 4.1.5). Hoe hoger het inkomenskwintiel, hoe meer eigenaren-bewoners. Waar het aandeel woningeigenaren in het lage inkomenskwintiel niet of nauwelijks is gestegen, was dat bij de overige inkomenskwintielen wel het geval.

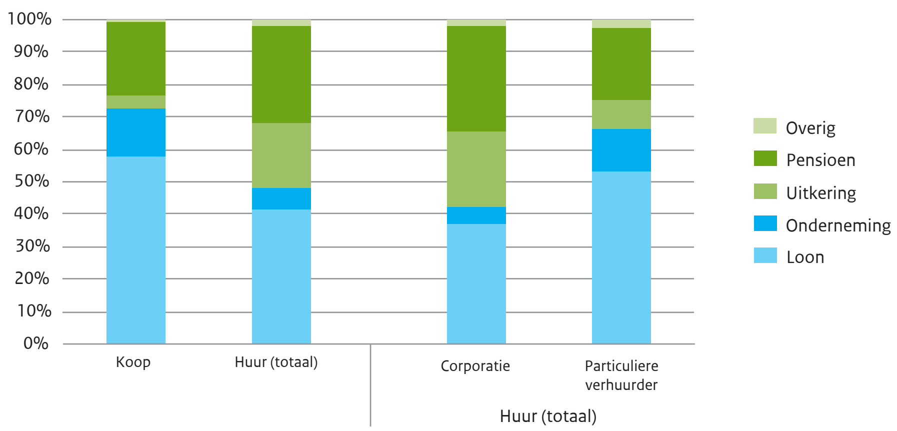
Figuur 4.1.5: *Verdeling huurders en eigenaren-bewoners per inkomensklasse netto besteedbaar jaarinkomen (1994, 2012, 2015)*



De inkomensverschillen tussen huurders en kopers hangen samen met hun voornaamste bron van inkomen. Bijna driekwart van de huishoudens in de koopsector heeft inkomen uit loondienst of een eigen onderneming en iets meer dan een kwart een uitkering of pensioen (linkerhelft figuur 4.1.6). In de huursector is die verhouding anders.

Het gemiddelde inkomen uit loon of een eigen onderneming ligt hoger dan een uitkering of pensioen. Daarnaast is de huishoudensamenstelling van belang. De koopsector telt meer gezinnen, met gemiddeld een hoger inkomen. In de huursector wonen juist meer (oudere) alleenstaanden, met één inkomen. Binnen de huursector bestaan op dit punt duidelijke verschillen tussen de corporatie- en de particuliere sector. De particuliere huursector lijkt het meest op de koopsector (zie rechterhelft figuur 4.1.6).

Figuur 4.1.6: *Eigenaren-bewoners en huurders, zowel corporatie als particulier, verdeeld naar voornaamste bron van inkomen (2015)*



4.2 Inkomensgroepen huurbeleid

Het huurbeleid en de daaraan verbonden inkomensgroepen hebben verschillende wijzigingen doorgemaakt. Per 1 januari 2011 zijn de regels voor toewijzing van sociale huurwoningen van kracht. Corporaties mogen maximaal 10 procent van hun sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen boven € 33.000.[19] Sinds 2011 wordt deze grens elk jaar geïndexeerd. Omdat in het WoON2015 de inkomensgegevens over 2014 zijn opgenomen, wordt steeds gebruik gemaakt van de grensbedragen die behoren bij dit inkomensjaar.

[19] Daarbij moeten corporaties voorrang geven aan mensen die bijvoorbeeld door fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan passende huisvesting kunnen komen.

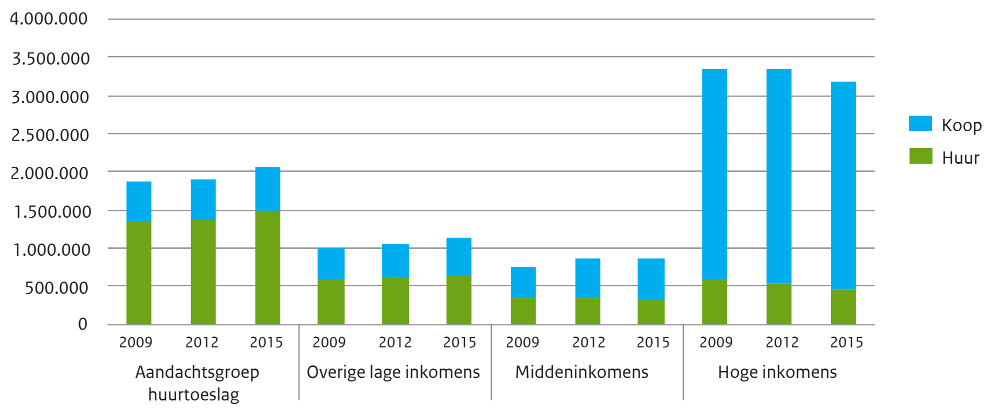
Per 1 juli 2013 geldt het inkomensafhankelijke huurbeleid, waarbij voor zelfstandige woningen de maximale huurverhoging afhankelijk is van het huishoudinkomen van de huurder.

Er worden drie inkomensgroepen[20] onderscheiden:
- Lage inkomens: huishoudinkomen tot en met € 33.000
- Midden inkomens: huishoudinkomen boven € 33.000 tot en met € 43.000
- Hoge inkomens: huishoudinkomen boven € 43.000

Aandachtsgroep huurtoeslag en lage inkomensgroep gegroeid

Tussen 2012 en 2015 nam het aantal huishoudens in de aandachtsgroep voor huurtoeslag toe met 186.000. Tussen 2009 en 2012 bedroeg deze stijging 20.000. Het aantal huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaglimiet en de lage inkomensgrens volgens het inkomensafhankelijke huurbeleid (<€33.000) groeide eveneens. Dit is de categorie 'overige lage inkomens'. De groep middeninkomens (€33.000 - €44.000) groeide minder sterk dan tussen 2009 en 2012, de groep hoge inkomens daalde met 151.000 (figuur 4.2.1). Mogelijke oorzaken: de inkomensdaling door de crisis en de aangepaste woningtoewijzing in de huursector. Het aandeel eigenaren-bewoners bij de middeninkomens steeg mede door dit laatste van 56 procent in 2009 naar 62 procent in 2015.

***Figuur 4.2.1:** Ontwikkeling aantal huishoudens naar doelgroepen huurbeleid (huurtoeslag en inkomensafhankelijk huurbeleid) en eigendomsvorm (2009-2015)*



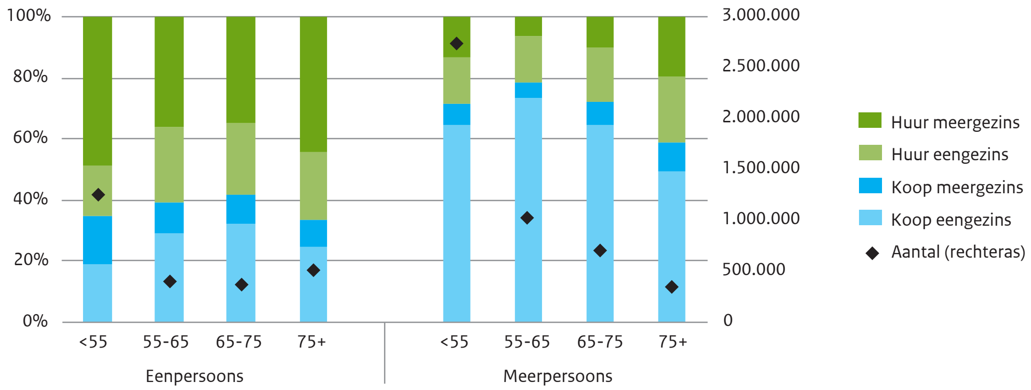
[20] De geïndexeerde bedragen staan in de begrippenlijst.

4.3 Woonsituatie ouderen

Oudere paren nog vaak in eengezinswoning

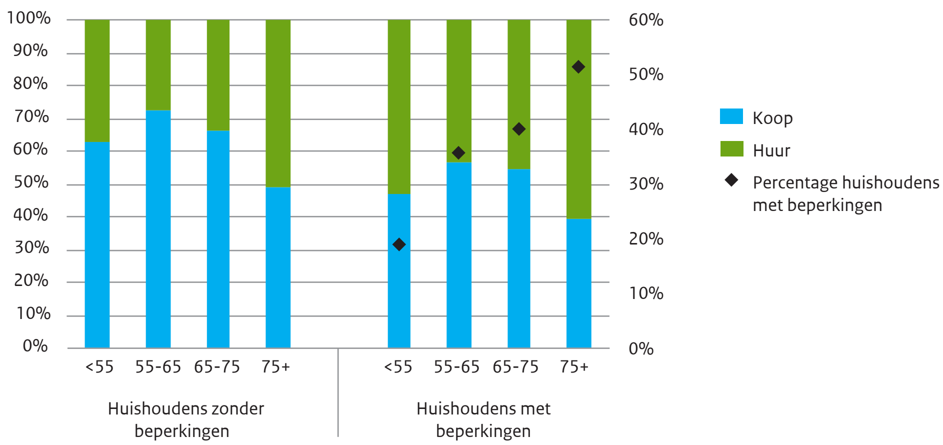
Waar op latere leeftijd een groot deel van de alleenstaanden een appartement in de huursector bewoont, wonen oudere paren veel vaker in een eengezinskoopwoning (figuur 4.3.1).

Figuur 4.3.1: *Eigendomsvorm en woningtype, naar huishoudsamenstelling en leeftijd (2015)*



Ruim 1,3 miljoen huishoudens van 55 jaar en ouder geven aan zich beperkt te voelen in hun dagelijkse activiteiten door langdurige gezondheidsproblemen (figuur 4.3.2). Voor alle 55-plus huishoudens is dit 40 procent. Dit percentage neemt toe naarmate het huishouden ouder is. Verder blijkt dat deze huishoudens in alle leeftijdsklassen relatief vaker in huurwoningen wonen ten opzichte van huishoudens die aangeven geen beperkingen te ervaren bij hun dagelijkse activiteiten. In de huursector bevinden zich meer geschikte woningen, al dan niet met zorgvoorzieningen, dan in de koopsector. Een deel van de huishoudens met beperkingen verruilt wellicht – op latere leeftijd – hun eengezinskoopwoning voor een huurwoning. In de publicatie 'Senioren en mensen met beperkingen op de woningmarkt' wordt nader ingegaan op ouderen en mensen beperkingen met een ondersteuningsbehoefte.

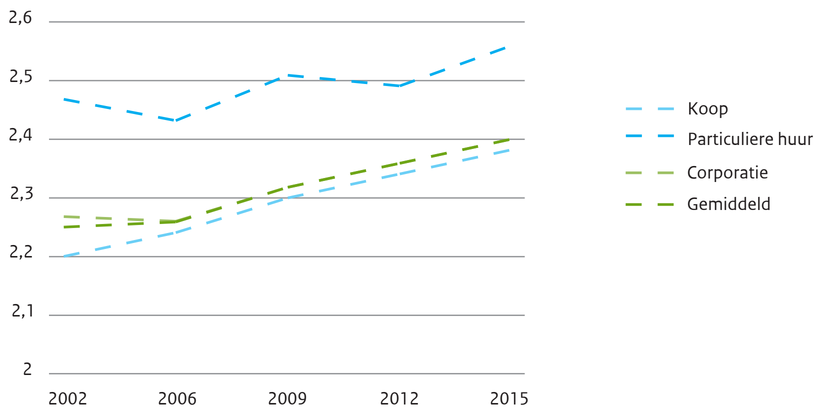
Figuur 4.3.2: *Eigendomsvorm huishoudens, naar leeftijd en beperking huishouden (2015)*



Verdieping: kleinere huishoudens in grotere woningen
Door individualisering en vergrijzing komen er steeds meer kleinere huishoudens bij. De gemiddelde omvang van een huishouden daalt. De gemiddelde woning is (door nieuwbouw en sloop) echter beslist niet kleiner geworden. Hoe pakt dat uit in de beschikbare woonruimte per persoon?

Het gemiddeld aantal kamers per persoon nam tussen 2002 en 2015 toe van 2,25 tot 2,40 (figuur 4.3.3). De toename vond plaats in alle sectoren van de woningmarkt. In de particuliere huursector beschikken personen gemiddeld over de meeste kamers, personen in een koopwoning over de minste. Huishoudens in de koopsector hebben namelijk de meeste personen; dit zijn vaak gezinnen met kinderen. Het aantal kamers per persoon is dan niet hoog. In de huurvoorraad van woningcorporaties wonen juist veel kleinere huishoudens, maar zijn de woningen gemiddeld genomen ook kleiner.

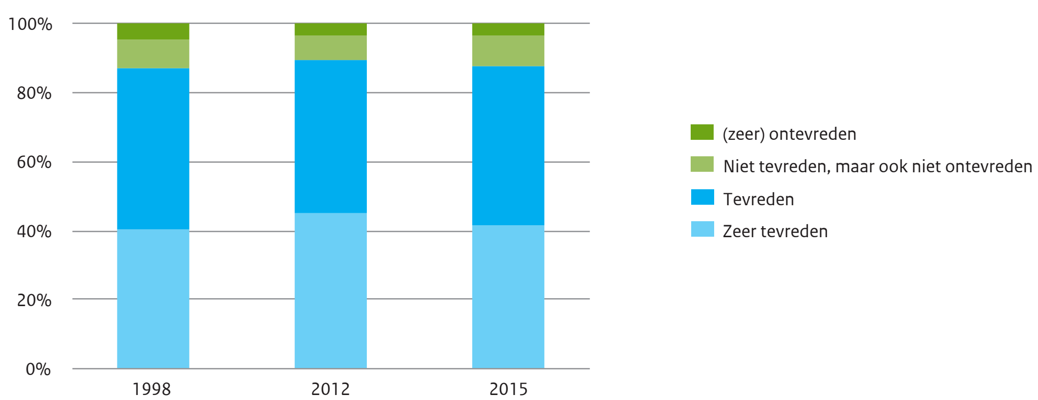
Figuur 4.3.3: *Aantal kamers per persoon (2002-2015)*



4.4 Oordeel woning

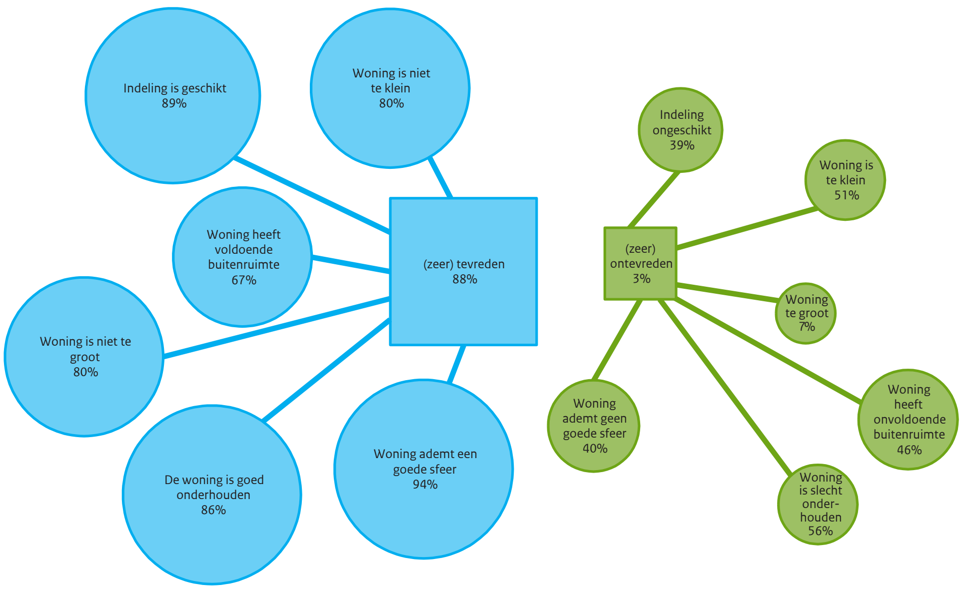
Tevredenheid onverminderd groot
Veruit de meeste bewoners, meer dan 85 procent, zijn tevreden of zeer tevreden met de woning. Over de jaren verandert dit weinig. Het aandeel 'zeer tevreden' nam enigszins af sinds 2012. Maar de omvang van tevreden bewoners en bewoners die noch tevreden, noch ontevreden zijn, is iets toegenomen (figuur 4.4.1).

Figuur 4.4.1: *Tevredenheid woning (1998, 2012, 2015)*



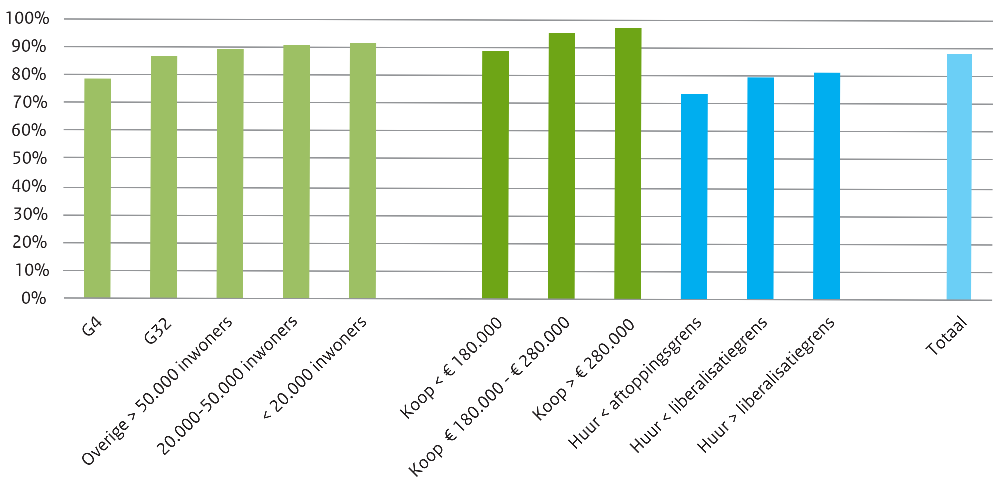
Bewoners die (zeer) tevreden zijn met hun woning vinden bijna allemaal dat de woning een geschikte indeling heeft en een goede sfeer uitademt. Verder past de grootte van de woning bij het wensenpakket. Men is wel (iets) kritischer over de beschikbare buitenruimte. Bewoners die (zeer) ontevreden zijn over de woning, vinden dat het onderhoud te wensen overlaat en dat de woning te weinig buiten- en/of binnenruimte heeft. Ook wordt de indeling vaak als ongeschikt ervaren en vindt men dat de woning geen goede sfeer heeft. Dat een woning juist te groot is, wordt vrijwel nooit gezegd - ook niet door ontevreden bewoners (figuur 4.4.2).

Figuur 4.4.2: *Oordeel over de woning, naar tevredenheid woning (2015)*



De tevredenheid met de woning is het laagst onder bewoners van de G4 (circa 80 procent) en het hoogst in kleinere gemeenten (circa 90 procent). Daarbij zijn bewoners van huurwoningen over het algemeen minder tevreden dan eigenaren-bewoners (figuur 4.4.3). Bij beide geldt: hoe duurder de woning, hoe hoger de tevredenheid. Deze regel lijkt voor huurwoningen met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens en boven de liberalisatiegrens minder op te gaan. De tevredenheid in deze segmenten is nagenoeg gelijk.

Figuur 4.4.3: *Tevredenheid woning (percentage (zeer) tevreden naar gemeentegrootte en combinatie eigendomsvorm – prijsklasse (2015)*



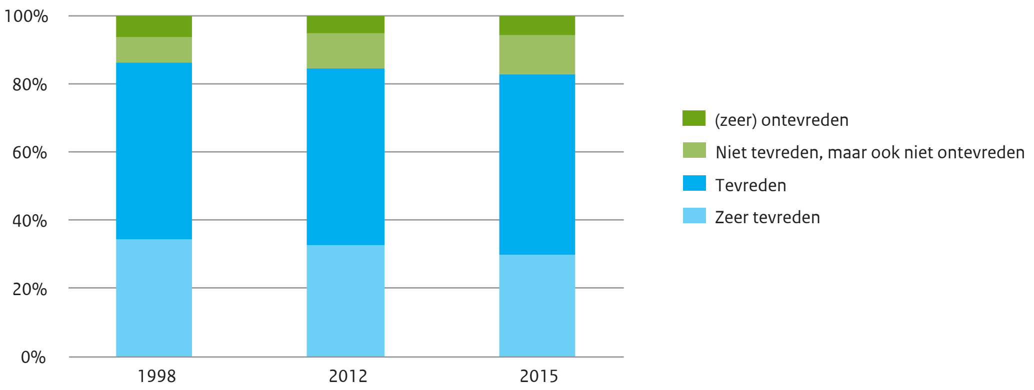
4.5 Oordeel woonomgeving

Of mensen prettig wonen wordt door meerdere factoren beïnvloed. Ook de beleving van de omgeving speelt een rol.

Tevredenheid overheerst blijvend

De meeste mensen zijn tevreden over hun woonomgeving (figuur 4.5.1). De in 2015 gemeten percentages sluiten aan op de langjarig gemiddelden. Door de jaren heen is circa 85 procent tevreden of zeer tevreden. Ook het percentage dat (zeer) ontevreden is met de woonomgeving is met circa 5 procent stabiel.

Figuur 4.5.1: *Tevredenheid woonomgeving (1998, 2012, 2015)*

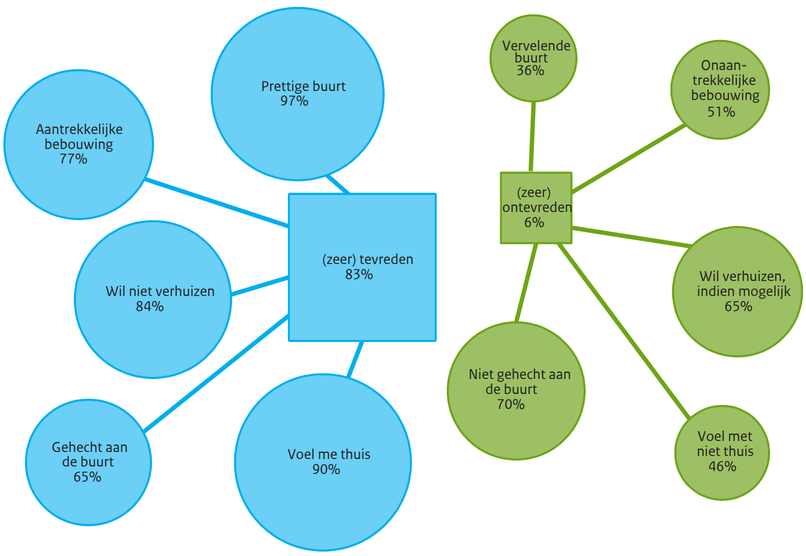


Woonbeleving en hechting aan de buurt

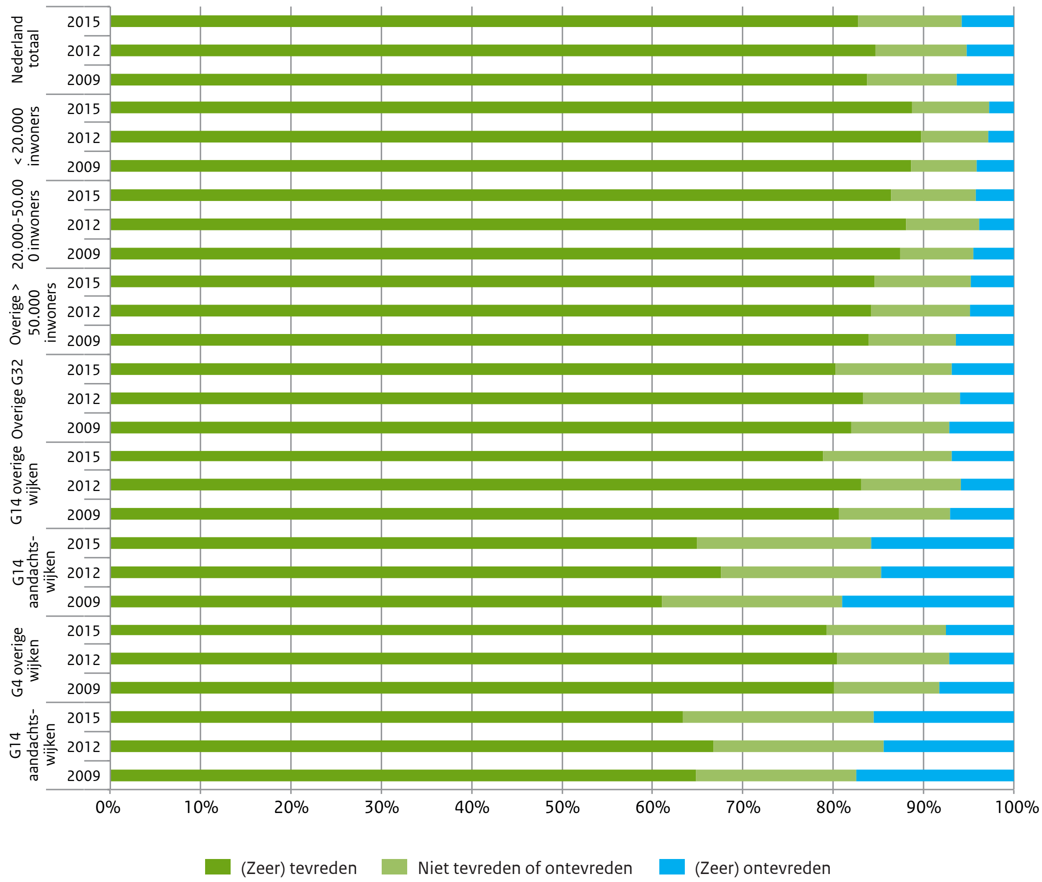
Tevredenheid met de woonomgeving straalt af op, of is direct gelieerd aan andere positieve elementen (figuur 4.5.2). Bewoners die (zeer) tevreden zijn met de woonomgeving, vinden dat ze in een prettige buurt wonen. Zij vinden de bebouwing aantrekkelijk, zijn gehecht aan de buurt en voelen zich daar ook thuis. Bovendien willen ze minder vaak verhuizen. Onder (zeer) ontevreden bewoners is de verhuisgeneigdheid juist hoog: tweederde wil, indien mogelijk, verhuizen. Deze bewoners zijn veelal niet gehecht aan de buurt.

Hoe kleiner de gemeente, hoe hoger de tevredenheid met de woonomgeving (figuur 4.5.3). Bovendien blijft de tevredenheid bij kleinere gemeenten door de jaren heen constant hoog. De bewoners van de aandachts-wijken zijn daarentegen het minst tevreden. De tevredenheid met de woonomgeving is hier, vaak na verbeteringen in de periode 2009-2012, sinds 2012 licht verslechterd.

Figuur 4.5.2: *Oordeel over de buurt, naar tevredenheid woonomgeving (2015)*



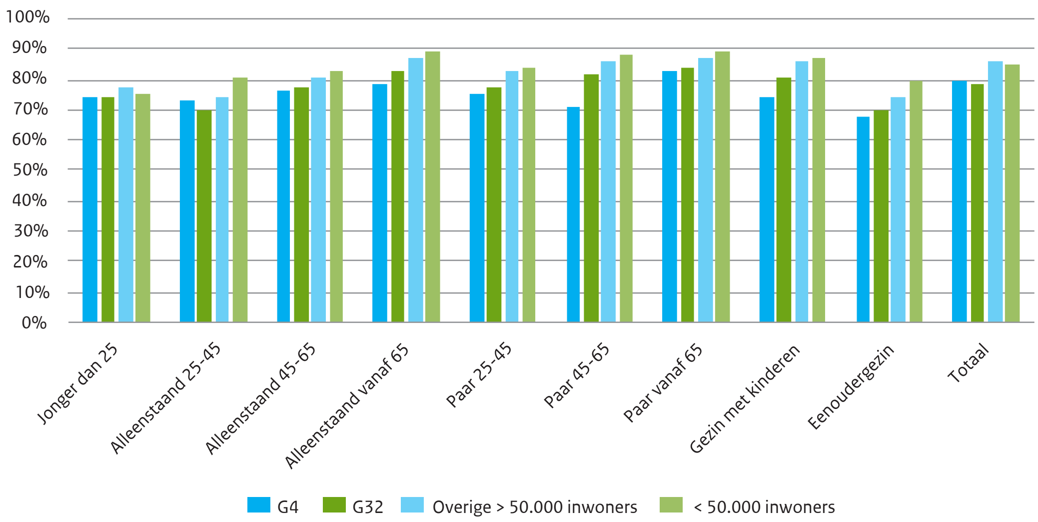
Figuur 4.5.3: Tevredenheid woonomgeving naar gemeentegrootte en aandachtswijk (2009 - 2015)



Ook persoonlijke kenmerken spelen een rol bij de tevredenheid over de woonomgeving. Zo zijn ouderen (alleenstaanden en paren ouder dan 65 jaar) en paren van middelbare leeftijd (45-65 jaar) het meest tevreden met hun woonomgeving. Eenoudergezinnen, jongeren (< 25 jaar) en alleenstaanden van 25-45 jaar zijn het minst tevreden, ongeacht de grootte van de gemeente (figuur 4.5.4).

Voor bijna alle onderscheiden huishoudens geldt: 'hoe kleiner een gemeente, hoe meer tevreden mensen met de woonomgeving'. Jongeren (< 25 jaar) vormen een uitzondering. Zij zijn in kleinere gemeenten (< 50.000 inwoners) minder tevreden dan in (middel-)grote gemeenten (overige > 50.000). Alleenstaanden in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar wijken ook af, door een hogere tevredenheid in de G4 dan in de G32.

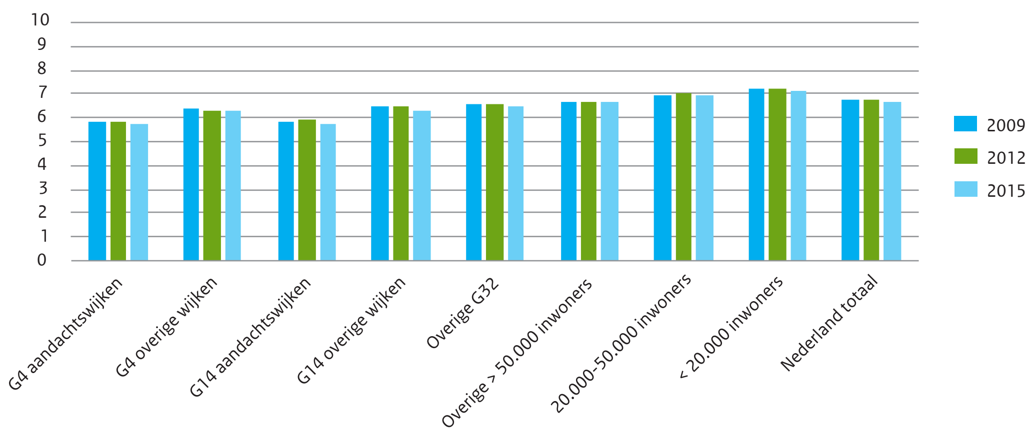
Figuur 4.5.4: *Tevredenheid woonomgeving (percentage (zeer) tevreden), naar huishoudtype en gemeentegrootte (2015).*



Sociale cohesie, verloedering en overlast stabiel

De *sociale cohesie* is gebaseerd op de mening van de bewoners over de volgende vier stellingen over de buurt: 'Ik woon in een gezellige buurt waar mensen elkaar helpen en dingen samen doen'; 'Mensen kennen elkaar in deze buurt nauwelijks'; 'Ik voel mij thuis in deze buurt' en 'In deze buurt gaat men op een prettige manier met elkaar om'. In 2015 is de sociale cohesie een fractie lager dan in voorgaande jaren. De sociale cohesie is het laagst in de aandachtswijken van de G4 en G14 en het hoogst in de gemeenten met minder dan 20.000 inwoners (figuur 4.5.5).

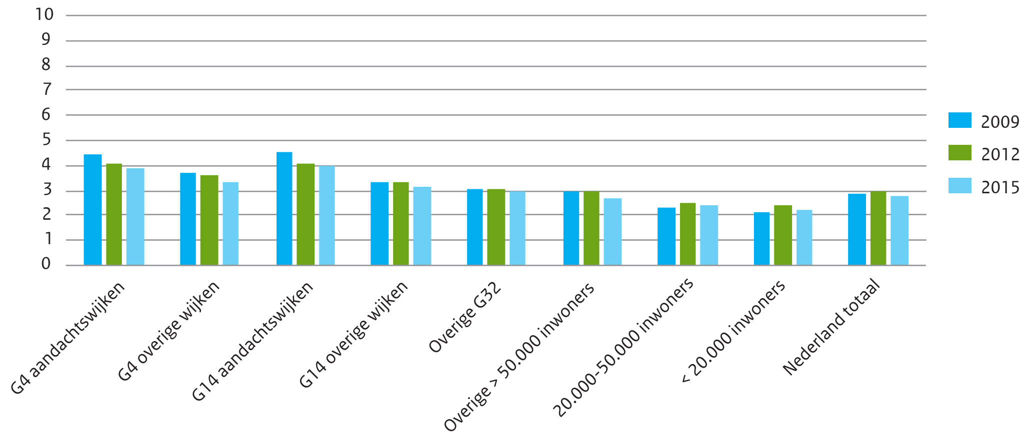
Figuur 4.5.5: *Sociale cohesie, naar combinatie van gemeentegrootte en aandachtswijk (2009 - 2015)**



** Hogere waarde duidt op meer cohesie*

De indicator *verloedering* geeft een beeld van hoe vaak bekladding, rommel, hondenpoep en vernielingen voorkomen in de buurt. Een vergelijkbaar patroon is zichtbaar: hoe lager het inwonertal van een gemeente, hoe minder verloedering ervaren wordt. De mate van verloedering is het hoogst in de aandachtswijken van de G4 en de G14 en het laagst in de gemeenten met minder dan 20.000 inwoners. Ten opzichte van 2012 is de verloedering in alle onderscheiden gebieden zeer licht gedaald. Daarmee heeft de positieve ontwikkeling van de aandachtswijken zich doorgezet (figuur 4.5.6).

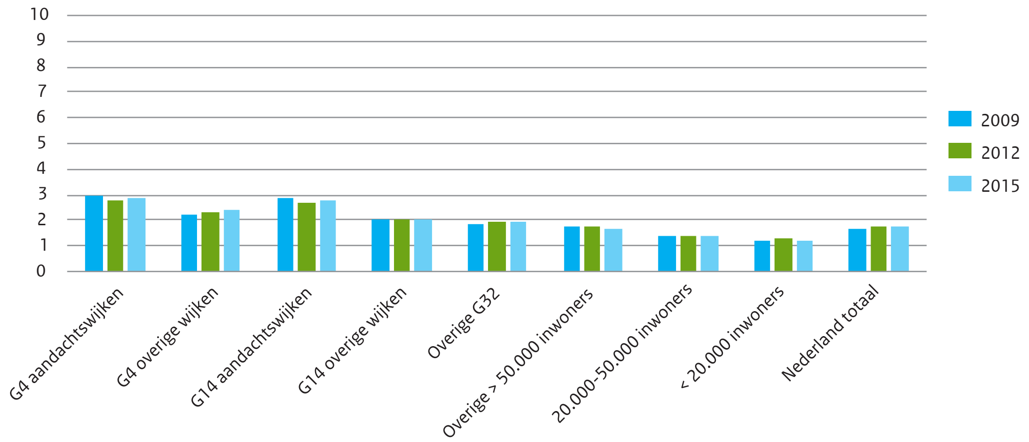
Figuur 4.5.6: *Verloedering, naar combinatie van gemeentegrootte en aandachtswijk (2009 - 2015)**



** Lagere waarde duidt op minder verloedering*

Overlast heeft betrekking op geluidsoverlast en overlast van andere buurtbewoners en jongeren. Een lagere score betekent minder overlast. Ook voor deze score geldt dat de overlast geringer is naarmate de omvang van de gemeente kleiner is. Opnieuw is in de aandachtswijken van de G4 en G14 de score op overlast naar verhouding het hoogst. De score op overlast is ten opzichte van 2012 nauwelijks veranderd, met uitzondering van de overige wijken in de G4 en G14. Daar was sprake van een lichte toename van overlast, terwijl het in de aandachtswijken stabiel is gebleven (figuur 4.5.7).

Figuur 4.5.7: *Overlast, naar combinatie van gemeentegrootte en aandachtswijk (2009 – 2015)**



** Lagere waarde duidt op minder overlast*

4.6 Sociaal netwerk en kwaliteit van leven

Hoe rijker, hoe minder zorgen?

De tevredenheid met het leven wordt voor een belangrijk deel bepaald door de zorgen die een persoon heeft. Deze zijn gemakkelijker te dragen met meer inkomen. Personen met een huishoudinkomen dat tot de laagste 20 procent behoort waarderen in 2015 het leven minder dan zij die tot de hoogste 20 procent inkomens behoren. In het eerste geval krijgt het leven een score van 7,4, in het laatste geval een 8,0.

De hoogste tevredenheid met het leven laten paren en gezinnen met kinderen zien. Alleenstaanden onder 65 jaar en eenoudergezinnen tonen de laagste score – ook binnen dezelfde inkomensklassen. Rekening houdend met de huishoudsamenstelling en het inkomen, zijn 65-plussers over het algemeen meer tevreden met het leven (tabel 4.6.1).

Tabel 4.6.1: *Relatie tevredenheid met het leven, type huishouden en inkomen huishouden - groen is hoger dan gemiddeld; blauw is lager dan gemiddeld (2015)*

	Jonger dan 25	Alleenstaand			Paar			Gezin met kinderen	Eenouder gezin	Totaal
		25-45	45-65	vanaf 65	25-45	45-65	vanaf 65			
Inkomen										
Lage inkomens	7,8	7,0	7,0	7,6	7,5	7,5	7,7	7,7	7,3	7,4
2e kwintiel	7,7	7,6	7,5	7,7	7,5	7,6	7,8	7,5	7,2	7,6
3e kwintiel	7,9	7,7	7,6	7,7	7,9	7,7	7,9	7,7	7,5	7,8
4e kwintiel	8,1	7,7	7,7	7,9	8,0	7,9	8,0	7,9	7,6	7,9
Hoge inkomens	-	-	7,9	7,9	8,1	8,0	8,1	8,0	7,6	8,0
Totaal	7,8	7,4	7,3	7,7	7,9	7,9	7,9	7,9	7,4	7,8

Personen die zeer tevreden zijn met woning en woonomgeving zijn gemiddeld ook meer tevreden met het leven (tabel 4.6.2). De woning lijkt – in beperkte mate – meer invloed te hebben dan de woonomgeving, getuige de cijfers die zeer ontevreden personen geven (respectievelijk 6,8 en 6,3). Hier spelen wel zoge- naamde samenstellingseffecten mee: personen die meer tevreden zijn met hun woning, zijn vaak eigenaren-bewoners. Eigenaren-bewoners hebben doorgaans een hoger inkomen en hoge inkomens zijn meer tevreden. Uiteraard is niet te zeggen wat nu het meest bijdraagt aan geluk; een goed inkomen, een fijne woning of een combinatie van beide.

Tabel 4.6.2: *Tevredenheid met het leven (rapportcijfer) naar tevredenheid woning en woonomgeving - groen is hoger dan gemiddeld; blauw is lager dan gemiddeld (2015)*

	Zeer tevreden		Woning		Zeer ontevreden	Totaal
Woonomgeving		←		→		
Zeer tevreden	8,2	7,8	7,6	7,5	-	8,1
↑	8,0	7,7	7,4	7,0	6,8	7,7
	7,9	7,5	7,2	7,0	-	7,5
↓	7,9	7,4	7,3	7,0	-	7,3
Zeer ontevreden	-	7,3	7,3	7,2	6,3	7,1
Totaal	8,1	7,7	7,3	7,1	6,8	7,8

Alleenstaanden en stadsbewoners ontevreden over contact met buren en buurtgenoten

Tevredenheid met het leven wordt ook bepaald door contacten met buren, buurtgenoten, vrienden en familie. De minderheid van Nederlanders van 18 jaar en ouder (18%) geven aan dat ze het (helemaal) oneens zijn met de stellingen “ik heb veel contact met mijn directe buren” én “Ik heb veel contact met andere buurtbewoners”. Contacten met buren en buurtgenoten zijn ook van belang voor eventuele hulp die zij kunnen verlenen, zeker in gevallen waarbij de bewoners ook bijna geen contact hebben met familie en vrienden.

In totaal geven bijna 2,4 miljoen bewoners van 18 jaar of ouder in Nederland aan niet veel contact met buren en buurtgenoten te hebben. Binnen die groep geven 104.000 personen (het groen gearceerde vak in (tabel 4.6.3) aan vrijwel geen contact te hebben met familie of vrienden.[21]

[21] Ten hoogstens een keer per maand contact.

Tabel 4.6.3: Aantal personen van 18 jaar en ouder dat weinig contact heeft met buren en buurtgenoten, naar aantal keer contact met familie en vrienden (2015)

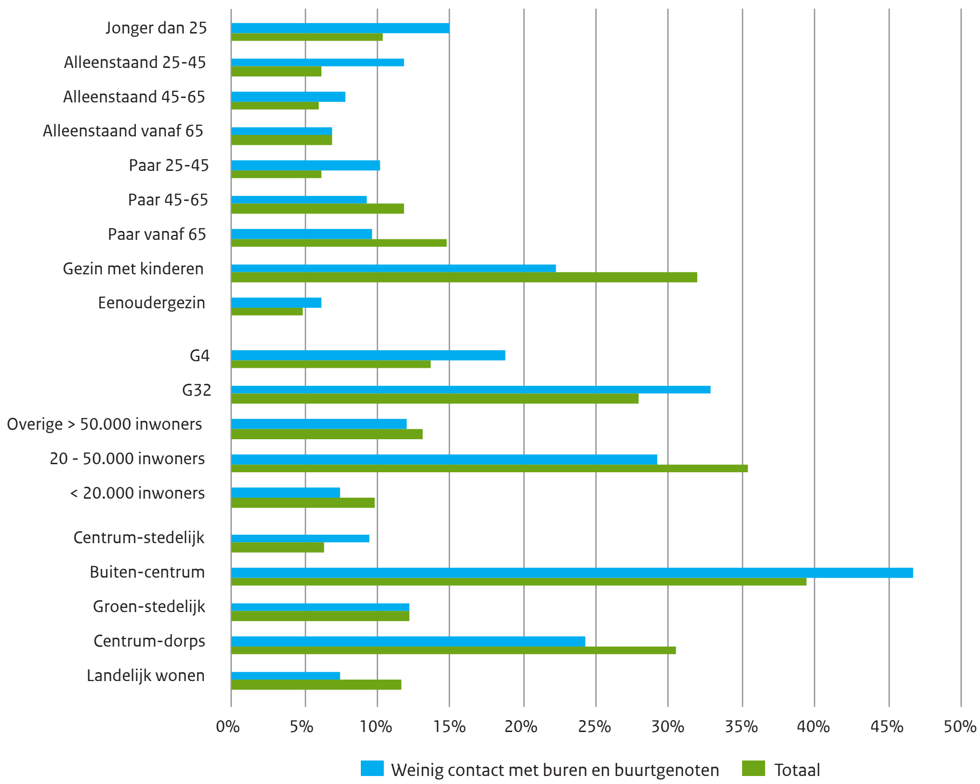
	Regelmaat contact met familie					
	Minstens 1 keer per week	Vaker dan 1 keer per maand, maar niet wekelijks	1 keer per maand	Minder dan 1 keer per maand	Zelden of nooit	Totaal
Regelmaat contact met vrienden						
Minstens 1 keer per week	1.369.900	156.900	54.600	35.900	37.800	1.655.100
Vaker dan 1 keer per maand, maar niet wekelijks	213.200	68.600	14.200	11.300	9.500	316.800
1 keer per maand	88.000	14.900	15.700	8.200	6.600	133.300
Minder dan 1 keer per maand	54.500	17.500	9.500	12.900	4.000	98.400
Zelden of nooit	85.400	22.100	8.500	11.300	26.800	154.100
Totaal	1.811.100	279.900	102.500	79.600	84.700	2.357.800

Uiteraard is hier sprake van een sterke samenhang tussen type bewoner en de woonsituatie. Het is echter lastig te achterhalen wat oorzaak en wat gevolg is. Wel is het zo dat mensen met weinig contact met buren en buurtbewoners waarschijnlijk minder kans hebben dat buren bijspringen in omstandigheden waar burenhulp gewenst is. In figuur 4.6.1 staat de samenstelling en woonsituatie van de groep bewoners die niet veel contact hebben met buren en buurtbewoners ten opzichte van alle personen van 18 jaar en ouder.

Jongeren (tot 25 jaar), jonge paren (tussen 25 en 45 jaar) en alleenstaanden (tot 65 jaar) hebben over het algemeen minder contact met buren en buurtgenoten dan oudere paren en gezinnen met kinderen.

Ouderen - die meer aangewezen raken op hun directe woonomgeving - hebben vaker contact. Personen die weinig contact hebben, wonen vaker in en rondom de centra van grote steden. Dit sluit aan bij het beeld dat de sociale netwerken van stedelingen minder op de directe woonomgeving zijn gericht.

Figuur 4.6.1: Personen van 18 jaar en ouder die weinig contact hebben met buren en buurtgenoten, naar huishoudenssamenstelling, gemeentegrootte en woonmilieu (2015)



5

Inkomens en woonuitgaven

Dit hoofdstuk behandelt de relatie tussen inkomen en woonuitgaven, in de huur (5.1 en 5.2) en de koop (5.3). Specifieke aandacht wordt besteed aan de restschuldsituatie van woningbezitters (5.4). Aan het eind van het hoofdstuk worden de netto woonuitgaven van huurders en eigenaren-bewoners vergeleken (5.5).

Voor de analyses in dit hoofdstuk geldt het volgende:
- Huurwoningen waarvoor de bewoner geen huur betaalt, zijn buiten beschouwing gelaten.
- Bij de vergelijkingen in de tijd worden reële inkomens en woonuitgaven gepresenteerd. De bedragen van vroegere jaren zijn omgerekend naar het prijsniveau van 2015.
- In de berekeningen van huur-, koop en woonquotes, zijn alleen huishoudens meegenomen met een inkomen boven 90 procent van het sociaal minimum[22]. Uitschieters met een extreem laag of zelfs negatief inkomen verstoren zo niet het algemene beeld. Deze komen bijvoorbeeld voor bij huishoudens met een eigen bedrijf die in een jaar een slecht bedrijfsresultaat hebben gehaald of doordat een persoon maar een deel van het jaar werkzaam is geweest.

Door het toepassen van de laatstgenoemde selectie wijkt het netto besteedbaar inkomen van huurders en eigenaren-bewoners in dit hoofdstuk af van gepresenteerde waarden in hoofdstuk 4.

Kernindicatoren inkomens en woonuitgaven (prijspeil 2015)

		2009	2012	2015	
Huur	Bruto huur	€ 495	€ 529	€ 569	
	Huurtoeslag	€ 62	€ 70	€ 70	-
	Netto huur	€ 433	€ 459	€ 499	
	Bijkomende woonuitgaven	€ 193	€ 186	€ 163	+
	Netto woonuitgaven	€ 626	€ 645	€ 661	
	Netto besteedbaar inkomen	€ 27.000	€ 25.700	€ 24.800	
	Netto huurquote	21,3%	23,8%	26,7%	
	Netto woonquote	31,4%	33,9%	36,0%	
	Aantal dure scheefhuurders	230.000	367.000	528.000	
	Aantal goedkope scheefhuurders	782.000	685.000	518.000	
Koop	Bruto hypotheekuitgaven	€ 729	€ 766	€ 670	
	Bijkomende koopuitgaven	€ 41	€ 48	€ 53	+
	Onderhoudskosten	€ 197	€ 190	€ 155	+
	Bruto koopuitgaven	€ 967	€ 1.004	€ 879	
	Fiscaal effect	€ 224	€ 246	€ 209	-
	Netto koopuitgaven	€ 744	€ 758	€ 670	
	Bijkomende woonuitgaven	€ 278	€ 268	€ 225	+
	Netto woonuitgaven	€ 1.022	€ 1.027	€ 894	
	Netto besteedbaar inkomen	€ 49.000	€ 47.600	€ 46.200	
	Netto koopquote	21,2%	22,2%	20,1%	
	Netto woonquote	29,3%	30,1%	27,2%	
Restschuld	% eigenaar-bewoners met potentiële restschuld			25,9%	
	Aantal huishoudens met potentiële restschuld			1.123.000	
	Gemiddelde potentiële restschuld			€ 54.300	

[22] Zie begrippenlijst voor de definitie.

5.1 Woonuitgaven in de huur

Inkomens gedaald en woonuitgaven gestegen

Een huurder betaalt gemiddeld € 569 per maand aan huur. Rekening houdend met inflatie is de huur ten opzichte van 2012 gestegen met 7 procent (€ 40). Na verrekening van de huurtoeslag zijn de netto huuruitgaven € 499 (tabel 5.1.1). Het aantal huurtoeslagontvangers is sinds 2012 toegenomen. Het gemiddelde bedrag per ontvanger neemt af: door systeemaanpassingen en een andere samenstelling van de groep toeslagontvangers.

De bijkomende woonuitgaven (onder meer voor gas, elektra, water en gemeentelijke heffingen) daalden met 13 procent ten opzichte van 2012 (minus € 24). Vooral de daling van de energielasten speelt mee: elektriciteit en gas zijn goedkoper. Gecorrigeerd voor inflatie zijn de totale netto woonuitgaven in drie jaar tijd toegenomen met 2 procent. Het reële huishoudinkomen van huurders is gedaald, van € 25.700 in 2012 naar € 24.800 in 2015, een daling van 4 procent (tabel 5.1.1).

Door een lager besteedbaar inkomen en hogere woonuitgaven wordt een groter deel van het inkomen aan woonuitgaven uitgegeven (de netto woonquote). Bij huurders steeg deze tussen 2012 en 2015 van 33,9 naar 36,0 procent[23] (tabel 5.1.1). De netto huurquote betrekt alleen de uitgaven voor netto huur (na aftrek van huurtoeslag). Deze ligt op 26,7 procent, in 2012 op 23,8 procent.

***Tabel 5.1.1:** Ontwikkeling huuruitgaven en inkomens in de huursector, prijspeil 2015 (2009 - 2015)*

					Verschil 2012-2015	
	2009	2012	2015		absoluut	relatief
Bruto huur	€ 495	€ 529	€ 569		€ 40	7%
Huurtoeslag	€ 62	€ 70	€ 70	-	€ 0	0%
Netto huur	€ 433	€ 459	€ 499		€ 39	9%
Bijkomende woonuitgaven	€ 193	€ 186	€ 163	+	€ -24	-13%
Netto woonuitgaven	€ 626	€ 645	€ 661		€ 16	2%
Netto besteedbaar inkomen	€ 27.000	€ 25.700	€ 24.800		€ -900	-4%
Netto huurquote	21,3%	23,8%	26,7%		3,0%	12%
Netto woonquote	31,4%	33,9%	36,0%		2,0%	6%

Huurquote eenoudergezinnen meest gestegen

Bij de diverse typen huishoudens in de huursector valt vooral het verschil tussen eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens op. De netto huurquote van alle typen eenpersoonshuishoudens is duidelijk hoger dan die van alle typen meerpersoonshuishoudens. Alleenstaanden van 45-65 jaar hebben gemiddeld de hoogste quote (31,1 procent). De quote van gezinnen met kinderen ligt ruim 10 procentpunten lager.

De hoge quotes voor alleenstaanden zeggen overigens niet alles over de betaalbaarheid van de woonuitgaven voor deze groep. Zij hebben geen kinderen en op dat punt minder uitgaven, waardoor hogere woonuitgaven minder een probleem hoeven te vormen dan voor huishoudens met kinderen. Mede hierom gelden in de Huurtoeslagregeling[24] voor alleenstaanden andere normen dan voor meerpersoonshuishoudens.

[23] De waarde van de quote in de tabel betreft het gemiddelde van alle individuele quotes. Hierdoor kan de waarde iets afwijken van de verhouding van de in de tabel opgenomen gemiddelden voor netto woonlasten en besteedbaar inkomen.

[24] Zie begrippenlijst voor de hoogte van de huren bij de Huurtoeslagregeling

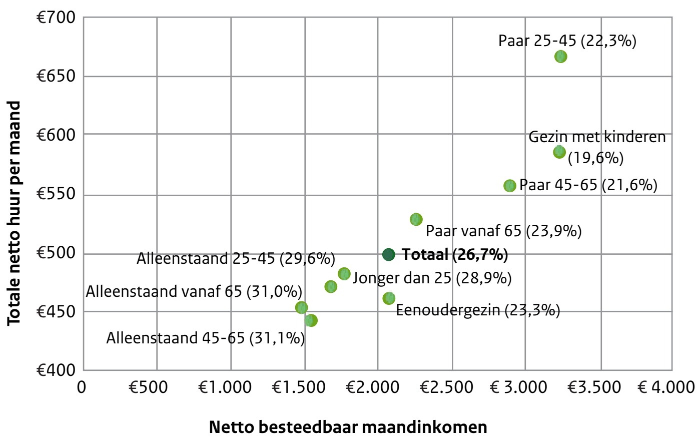
De huurquote nam de laatste drie jaar voor alle typen huishouden toe, waarbij de verschillen tussen huishoudens groter zijn geworden (tabel 5.1.2). De huurquote steeg het meest voor eenoudergezinnen (+3,7 procent) en het minst voor paren van 45-65 jaar. Voor de eerstgenoemde groep is ook het inkomen naar verhouding het meest gedaald, terwijl voor paren van 45-65 jaar het inkomen gemiddeld licht is gestegen en de netto huur naar verhouding weinig steeg.

Tabel 5.1.2: *Ontwikkeling netto huurquote, netto besteedbaar inkomen huurders en netto huur, naar type huishouden (2009 - 2015)*

	Netto huurquote (gemiddeld)			Netto besteedbaar inkomen (gemiddeld)			Netto huur (gemiddeld)		
	2009	2012	2015	2009	2012	2015	2009	2012	2015
Jonger dan 25	23,9%	25,8%	28,9%	€ 21.300	€ 20.300	€ 21.300	€ 384	€ 415	€ 482
Alleenstaand 25-45	24,6%	26,6%	29,6%	€ 20.800	€ 20.000	€ 20.200	€ 408	€ 423	€ 471
Alleenstaand 45-65	25,1%	27,8%	31,1%	€ 19.500	€ 19.100	€ 18.300	€ 388	€ 419	€ 443
Alleenstaand vanaf 65	25,2%	28,2%	31,0%	€ 19.500	€ 18.500	€ 17.800	€ 399	€ 429	€ 454
Paar 25-45	19,1%	20,3%	22,3%	€ 38.000	€ 37.900	€ 38.800	€ 550	€ 593	€ 667
Paar 45-65	18,7%	19,9%	21,6%	€ 34.400	€ 34.300	€ 34.700	€ 501	€ 526	€ 557
Paar vanaf 65	19,8%	21,6%	23,9%	€ 28.700	€ 28.000	€ 27.000	€ 468	€ 497	€ 529
Gezin met kinderen	15,6%	17,3%	19,6%	€ 42.200	€ 40.500	€ 38.700	€ 507	€ 531	€ 587
Eenoudergezin	15,9%	19,6%	23,3%	€ 28.800	€ 26.100	€ 24.900	€ 358	€ 405	€ 462
Totaal	**21,3%**	**23,8%**	**26,7%**	**€ 27.000**	**€ 25.700**	**€ 24.800**	**€ 433**	**€ 459**	**€ 499**

Naarmate het besteedbaar inkomen hoger is, zijn ook de netto huuruitgaven hoger. Huishoudens met een hoger inkomen hebben meer te besteden en kunnen meer uitgeven aan wonen. Gezinnen (paren) met kinderen en paren tot 65 jaar hadden de hoogste netto huuruitgaven, maar ook een bovengemiddeld besteedbaar inkomen. Hun huurquote behoort tot de laagste. Alleenstaanden boven de 45 hebben de laagste maanduitgaven, maar verdienen ook het minst. Hun netto huurquotes zijn het hoogst (figuur 5.1.1).

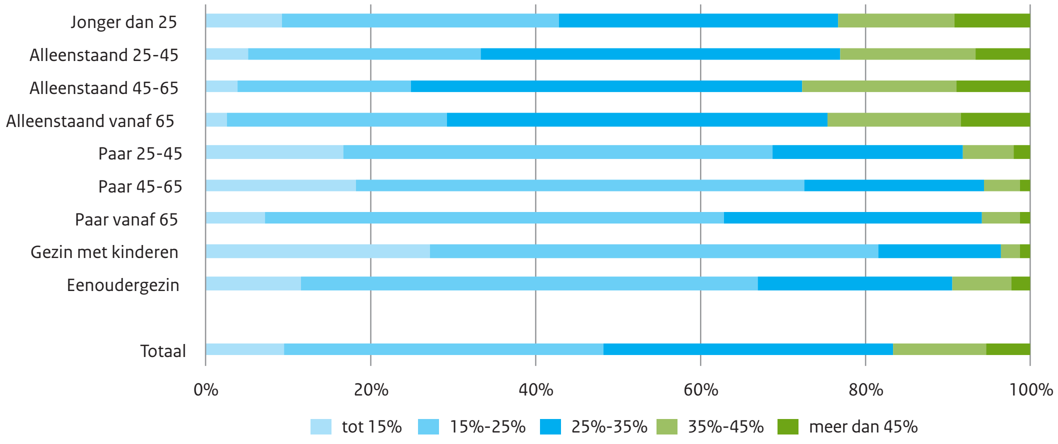
Figuur 5.1.1: *Gemiddeld netto besteedbaar inkomen en netto huur per maand in de huursector per type huishouden (2015)*



Alleenstaanden vaker hogere huurquote

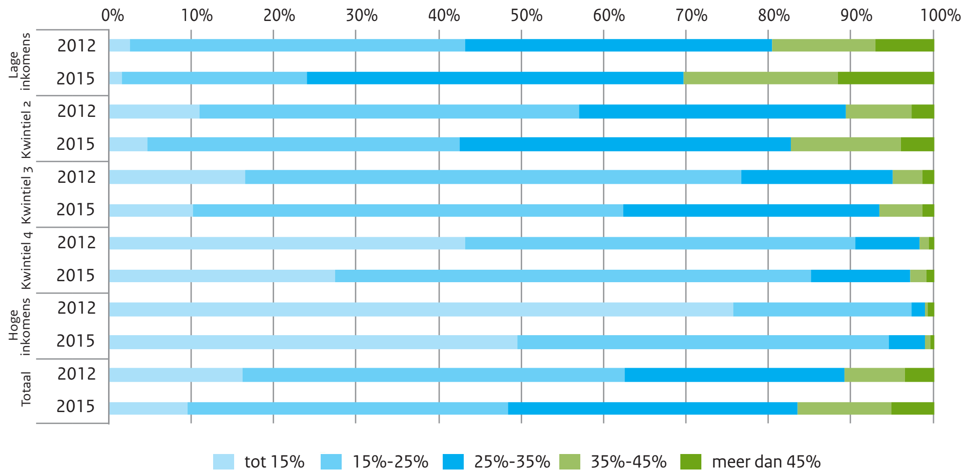
De helft van alle huurders (1,4 miljoen) heeft een netto huurquote van 25 procent of hoger (figuur 5.1.2). In 2012 was dit 38 procent. Het aandeel huurders met een huurquote van 35 procent of hoger steeg van 11 procent in 2012 naar 17 procent in 2015. Bij paren, gezinnen met kinderen en eenoudergezinnen is deze groep 3 tot 9 procent groot. Bij jongeren en alleenstaanden is dit 23 tot 28 procent, met de eerder gemaakte nuancering dat alleenstaanden doorgaans gemiddeld lagere overige uitgaven hebben.

Figuur 5.1.2: *Huurquoteklassen in de huursector per type huishouden (2015)*



Hoe hoger het inkomen, hoe hoger het aandeel huishoudens met een lagere huurquote (figuur 5.1.3). Bij de laagste inkomens komen huurquotes van 30 procent relatief vaker voor. Andersom zijn er bij de hoogste inkomens meer huishoudens met een huurquote onder de 15 procent. Wel is onder de hoogste inkomensgroep het aandeel huishoudens met een zeer lage huurquote (minder dan 15 procent) in 2015 lager dan in 2012; van driekwart tot minder dan de helft van de huishoudens.

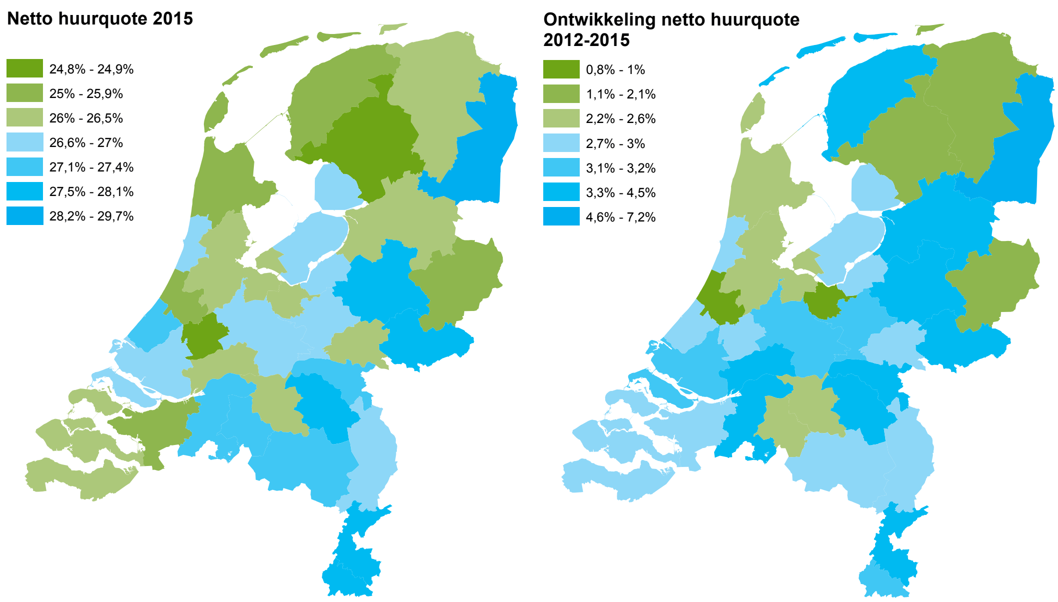
Figuur 5.1.3: *Huurquoteklassen in de huursector naar hoogte inkomen (2012-2015)*



Regionale verschillen

Regionaal lopen de huurquotes uiteen van ruim 24 procent tot bijna 30 procent (figuur 5.1.4). Hoge uitschieters zijn de woningmarktgebieden Emmen, Apeldoorn, Doetinchem, Sittard, en Oss. Heerenveen, Gouda, Roosendaal en Enschede komen lager uit. Een deel van de huidige situatie is recent ontstaan, dan wel versterkt, getuige de toename van de huurquotes in de regio's Emmen, Dordrecht, en Oss. In deze gebieden daalde het gemiddelde inkomen en steeg de gemiddelde huur.

__Figuur 5.1.4:__ Huurquote naar woningmarktgebied (2015 en 2012-2015)



5.2 Woonuitgaven inkomensgroepen huurbeleid

In het huurbeleid worden vier inkomensgroepen onderscheiden: de aandachtsgroep huurtoeslag, overige lage inkomens, midden- en hogere inkomens.[25] Eerder in hoofdstuk 4, over huishoudens in woningen, kwam naar voren dat het aantal huurders dat behoort tot de aandachtsgroep van de huurtoeslag 1.506.000 huurders telt. De groep huurders met een volgens het inkomensafhankelijke huurbeleid laag inkomen (< € 33.000) bestaat uit 2.160.000 huishoudens. In totaal zijn er 1.697.000 woningen met een huur tot de aftoppingsgrens. Het aantal huurwoningen tot de liberalisatiegrens is 2.481.000 (zie ook hoofdstuk 3).

Ontwikkeling scheefheid

Ruim een derde van de aandachtsgroep huurtoeslag (bijna 530.000 huishoudens) heeft een huur boven de aftoppingsgrens. Dit zijn de '**dure scheefwoners**'. Sinds 2012 groeide deze groep met 161.000 huishoudens. Het tegenovergestelde zijn de '**goedkope scheefwoners**': huishoudens met een midden- of hoog inkomen in een huurwoning onder de liberalisatiegrens. Driekwart van de huurders met een middeninkomen woont goedkoop scheef, bij hoge inkomens gaat het om 60 procent. Ten opzichte van 2012 nam het aantal goedkope scheefwoners met 167.000 af, tot bijna 520.000 huishoudens (tabel 5.2.1). De oorzaken zijn divers. De dure scheefheid groeit door de stijging van de huren en daarmee de afname van het aantal betaalbare huurwoningen. Met name de harmonisatie bij nieuwe verhuringen draagt hieraan bij. Verder neemt het aandeel huurders met een laag inkomen toe. Omgekeerd zorgt dit laatste voor minder goedkope scheefheid. Huishoudens die eerst teveel inkomen hadden en dus goedkoop scheef woonden, behoren door de daling van het inkomen tot de lage inkomensgroep. De afname van goedkope scheefheid is mogelijk ook een gevolg van het toewijzingsbeleid voor woningcorporaties. Hogere inkomens krijgen bijna geen sociale huurwoning meer toegewezen. Daarnaast maken de inkomensafhankelijke huurverhogingen het voor (middel)hoge inkomens minder aantrekkelijk om in een gereguleerde huurwoning te (blijven) wonen.

[25] Zie begrippenlijst voor uitleg over deze inkomensgrenzen.

***Tabel 5.2.1:** Omvang doelgroepen van het huurbeleid naar type huisvesting (2012-2015)**

		Alle huishoudens		Aandachtsgroep huurtoeslag		Lage inkomens		Midden inkomens		Hoge inkomens	
		2012	2015	2012	2015	2012	2015	2012	2015	2012	2015
Huur tot aftoppingsgrens	woning-corporaties	1.655.000	1.392.000	883.000	816.000	1.250.000	1.140.000	186.000	126.000	219.000	126.000
	particuliere verhuurders	250.000	233.000	121.000	118.000	180.000	180.000	32.000	25.000	38.000	28.000
	totaal	1.905.000	1.625.000	1.004.000	934.000	1.430.000	1.320.000	218.000	151.000	257.000	154.000
Huur tussen aftoppings en liberalisatiegrens	woning-corporaties	452.000	605.000	222.000	318.000	311.000	448.000	54.000	72.000	87.000	85.000
	particuliere verhuurders	166.000	180.000	59.000	81.000	97.000	123.000	24.000	27.000	45.000	30.000
	totaal	618.000	785.000	281.000	399.000	408.000	571.000	78.000	99.000	132.000	115.000
Huur boven liberalisatiegrens	woning-corporaties	128.000	199.000	46.000	74.000	69.000	104.000	17.000	31.000	43.000	63.000
	particuliere verhuurders	207.000	271.000	39.000	55.000	76.000	104.000	34.000	45.000	95.000	121.000
	totaal	335.000	470.000	85.000	129.000	145.000	208.000	51.000	76.000	138.000	184.000
Huur totaal	woning-corporaties	2.236.000	2.195.000	1.152.000	1.208.000	1.631.000	1.692.000	258.000	229.000	348.000	274.000
	particuliere verhuurders	623.000	683.000	219.000	254.000	353.000	408.000	91.000	97.000	79.000	179.000
	totaal	2.859.000	2.878.000	1.371.000	1.462.000	1.984.000	2.100.000	349.000	326.000	527.000	453.000
Koop		4.236.000	4.328.000	498.000	572.000	925.000	1.055.000	505.000	544.000	2.806.000	2.729.000
Totaal		**7.095.000**	**7.206.000**	**1.869.000**	**2.034.000**	**2.909.000**	**3.155.000**	**854.000**	**870.000**	**3.333.000**	**3.182.000**

Dure scheefhuurders □

Goedkope scheefhuurders □

** Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op alle huishoudens, dus ook huishoudens met een inkomen onder 90 procent van het sociaal minimum.*

Scheefheid bij corporaties en particuliere verhuurders

Huishoudens in de huurtoeslagdoelgroep wonen vaker in een huurwoning van een corporatie, de hogere inkomens wonen meer in de particuliere huursector. In de huursector als geheel steeg de dure scheefheid en daalde de goedkope scheefheid tussen 2009 en 2012 (tabel 5.2.2). Deze ontwikkeling zette zich in de afgelopen drie jaar voort. Vooral bij de corporaties werd de goedkope scheefheid minder. Van de 528.000 dure scheefwoners huren er 392.000 bij een corporatie en 136.000 bij een particuliere verhuurder (18 versus 20 procent van het totaal). In de corporatiesector wonen 409.000 huishoudens goedkoop scheef, tegenover 109.000 in de particuliere sector (19 versus 16 procent van het totaal).

Tabel 5.2.2: Ontwikkeling van dure en goedkope scheefheid in de totale huursector naar type verhuurder (2009-2015)*

		Corporatie	Particuliere verhuurder	Totaal huursector
Dure scheefheid	2009	162.000	68.000	230.000
	2012	269.000	98.000	367.000
	2015	392.000	136.000	528.000
Overige woonsituatie	2009	1.529.000	291.000	1.820.000
	2012	1.422.000	385.000	1.807.000
	2015	1.395.000	438.000	1.833.000
Goedkope scheefheid	2009	660.000	122.000	782.000
	2012	545.000	140.000	685.000
	2015	409.000	109.000	518.000
Ontwikkeling				
Dure scheefheid	2009-2012	106.000	31.000	137.000
	2012-2015	123.000	37.000	161.000
Overige woonsituatie	2009-2012	-107.000	93.000	-14.000
	2012-2015	-27.000	53.000	26.000
Goedkope scheefheid	2009-2012	-115.000	18.000	-97.000
	2012-2015	-136.000	-31.000	-167.000

**Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op alle huishoudens, dus ook huishoudens met een inkomen onder 90 procent van het sociaal minimum.*

5.3 Woonuitgaven in de koop

Lagere hypotheekuitgaven en woonquotes

De bruto hypotheekuitgaven van eigenaren-bewoners bedragen € 670 per maand, € 95 lager dan in 2012. Strengere hypotheekregels zijn van invloed, maar ook het feit dat de afgelopen jaren meer goedkopere woningen zijn gekocht. Door de lage hypotheekrente is het bovendien aantrekkelijk hypotheken over te sluiten. Daarnaast hebben eigenaren-bewoners hun maandlasten verlaagd door middel van tussentijdse aflossingen. Sinds 2012 zijn ook de onderhoudslasten gedaald, waardoor de *bruto* koopuitgaven zijn afgenomen met € 125. Voor de netto koopuitgaven wordt het fiscaal effect (het saldo van hypotheekrente-aftrek en het eigenwoningforfait) verrekend. Hiermee komen de netto koopuitgaven voor woningbezitters uit op € 670 per maand (2012: € 758). Tussen 2009 en 2012 stegen de kooplasten nog (bruto en netto).

De bijkomende woonuitgaven bedragen gemiddeld € 225, een daling per maand van € 44 ten opzichte van 2012. Daarmee komen de netto woonuitgaven voor eigenaren-bewoners uit op € 894 per maand (-13 procent). Het netto besteedbare inkomen is gemiddeld € 46.200, waardoor woningbezitters gemiddeld 20,1 procent van hun besteedbaar inkomen besteden aan netto koopuitgaven (de netto koopquote) en 27,2 procent aan totale woonuitgaven (de netto woonquote). Beide quotes daalden ten opzichte van 2012, ook al lag het inkomen bijna € 1.400 lager dan in 2012. De uitgaven daalden echter nog sterker (tabel 5.3.1).

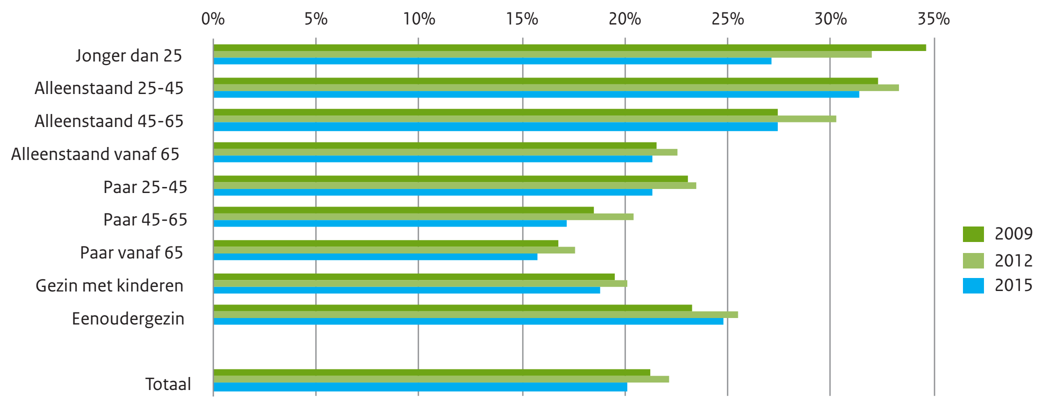
Tabel 5.3.1: Ontwikkeling woonuitgaven en inkomens in de koopsector, prijspeil 2015 (2009 - 2015)

					Verschil 2012-2015	
	2009	2012	2015		absoluut	relatief
Bruto hypotheekuitgaven	€ 729	€ 766	€ 670		€ -95	-12%
Bijkomende koopuitgaven	€ 41	€ 48	€ 53		€ 5	10%
Onderhoudskosten	€ 197	€ 190	€ 155	+	€ -35	-18%
Bruto koopuitgaven	€ 967	€ 1.004	€ 879		€ -125	-12%
Fiscaal effect	€ 224	€ 246	€ 209	-	€ -36	-15%
Netto koopuitgaven	€ 744	€ 758	€ 670		€ -89	-12%
Bijkomende woonuitgaven	€ 278	€ 268	€ 225	+	€ -44	-16%
Netto woonuitgaven	€ 1.022	€ 1.027	€ 894		€ -132	-13%
Netto besteedbaar inkomen	€ 49.000	€ 47.600	€ 46.200		€ -1.400	-3%
Netto koopquote	21,2%	22,2%	20,1%		-2,1%	-9%
Netto woonquote	29,3%	30,1%	27,2%		-3,0%	-10%

Koopquote alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens

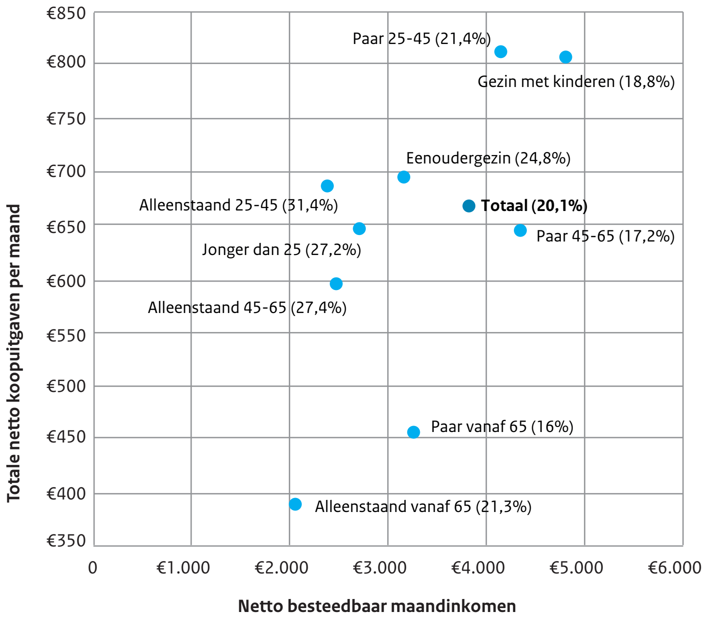
Voor huishoudens met twee volwassenen - met vaak twee inkomens - ligt de koopquote lager dan voor huishoudens met één volwassene (figuur 5.3.1). De daling van de quote doet zich voor bij bijna alle typen huishoudens, maar vooral bij jonge huishoudens en paren van 45-65 jaar. Jonge huishoudens profiteren het meest van de lage rente, omdat zij vaak hun hypotheek pas recent hebben afsloten. Voor alleenstaanden vanaf 65 jaar en eenoudergezinnen daalde de koopquote naar verhouding het minst.

Figuur 5.3.1: Ontwikkeling netto koopquote in koopsector naar type huishoudens (2009 - 2015)



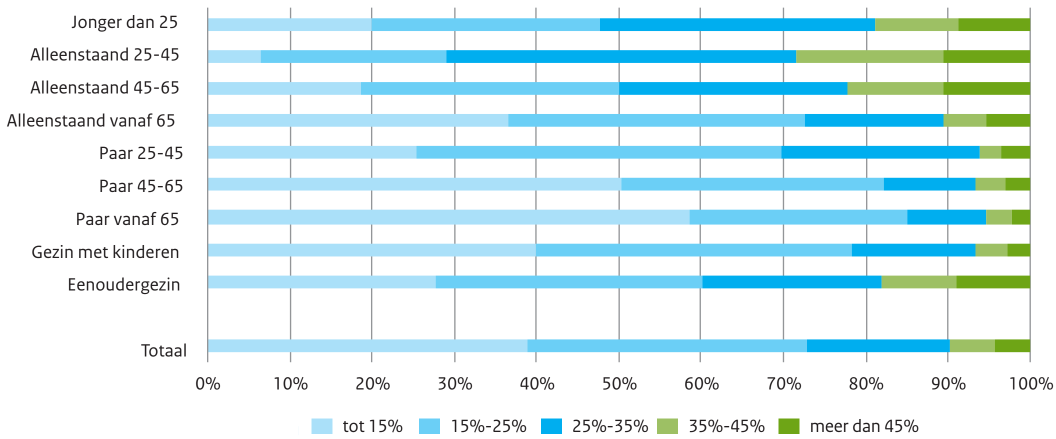
Woningbezitters met een hoger inkomen geven gemiddeld meer uit aan wonen. Gezinnen met kinderen, met een bovengemiddeld besteedbaar inkomen, hebben doorgaans de hoogste bruto koopuitgaven. Hun koopquote van 18,8 procent ligt niettemin onder het landelijke gemiddelde. Deze quote laat zien in welke verhouding woonuitgaven en inkomen staan. Zo hebben eenoudergezinnen en paren vanaf 65 jaar een vergelijkbaar gemiddeld inkomen. De koopuitgaven voor eenoudergezinnen, en daarmee hun koopquote, liggen echter aanzienlijk hoger (figuur 5.3.2).

__Figuur 5.3.2:__ Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen, netto koopuitgaven en netto koopquote, per maand per type huishouden (2015)



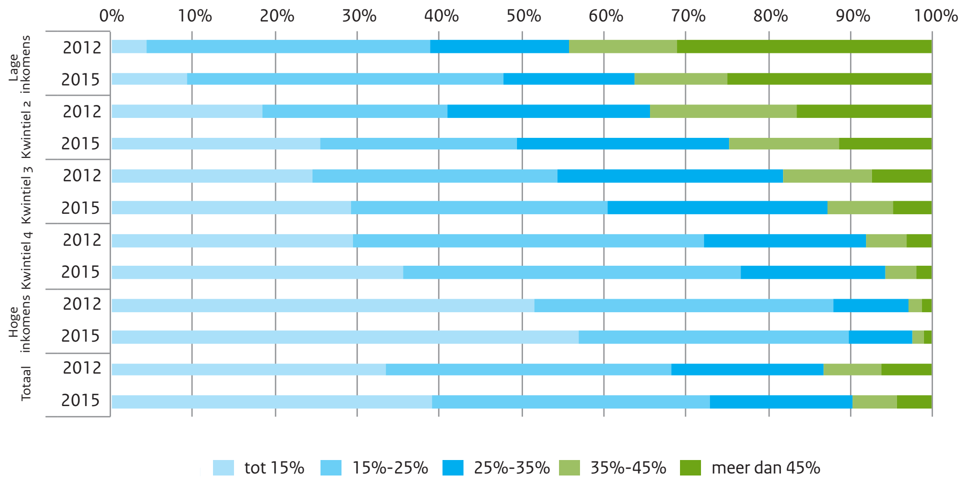
Van alle eigenaren-bewoners heeft 10 procent een koopquote van 35 procent of hoger (figuur 5.3.3). Onder paren en gezinnen met kinderen was dit lager, bij jonge huishoudens, alleenstaanden tot 65 jaar en eenoudergezinnen hoger. Van de eenoudergezinnen heeft 18 procent een koopquote van 35 procent of hoger.

__Figuur 5.3.3:__ Netto koopquoteklassen per type huishouden (2015)



Ten opzichte van 2012 nam bij alle inkomensklassen het aandeel van de groep met de hoogste woonquotes (meer dan 35 procent) af. De groepen met de laagste quotes (tot 15 procent) namen toe (figuur 5.3.4). Bij de laagste inkomens zijn de quotes het hoogst.

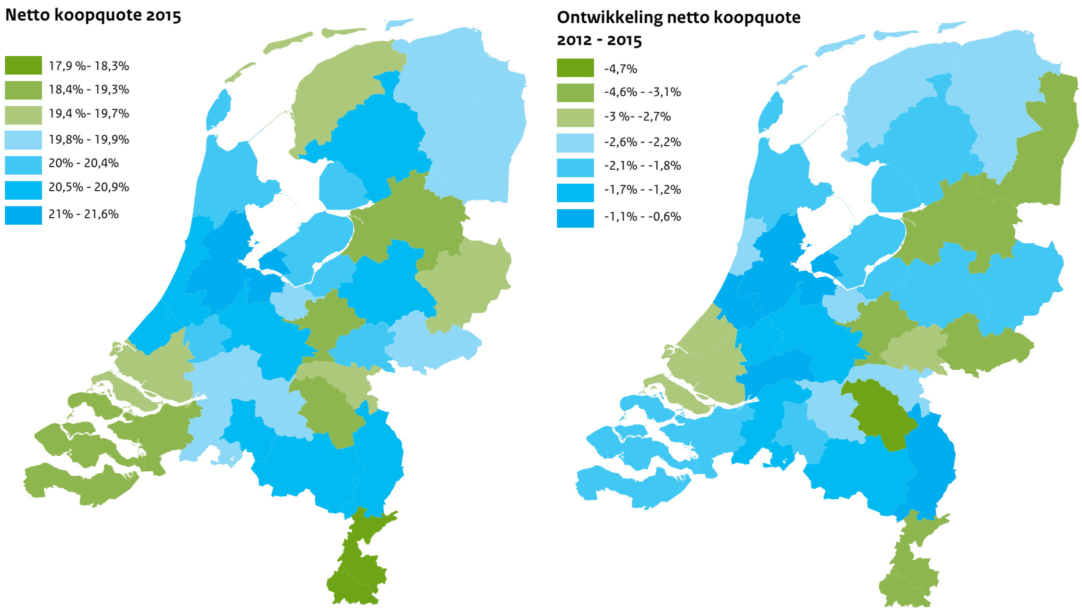
Figuur 5.3.4: *Koopquoteklassen in de koopsector naar hoogte inkomen (2012-2015)*



Regionale verschillen

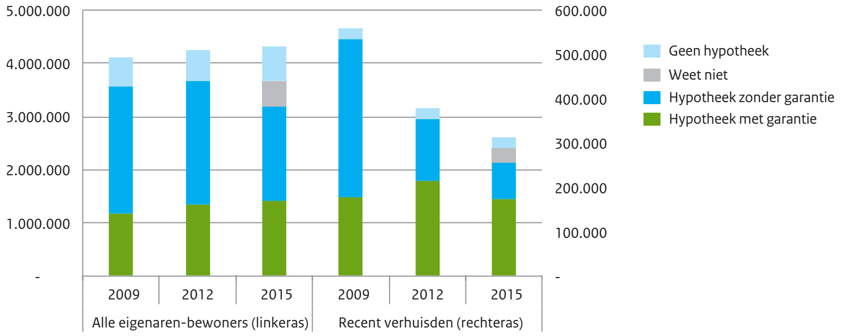
De regionale verschillen in de netto koopquote zijn beperkt en kleiner dan bij de huur, met een maximale variatie van 3,7 procent. De verschillen tussen regio's zijn zo gering doordat in gebieden met hoge koopprijzen ook de inkomens hoger liggen. Een hoge uitschieter is Amsterdam, met een gemiddelde koopquote van 21,6 procent. In Maastricht hebben eigenaren-bewoners gemiddeld de laagste koopquote (17,9 procent). Landelijk daalde de koopquote met 2,1 procentpunt. In regio Oss viel deze daling hoger uit (-4,7 procent), met Emmen, Zwolle en Maastricht in het kielzog (figuur 5.3.5).

Figuur 5.3.5: *Ontwikkeling koopquote naar regio (2015 en 2012-2015)*



Verhuisde eigenaren met NHG-hypotheek
Het aantal recent verhuisde eigenaren-bewoners met hypotheekgarantie bleef tussen 2009 en 2015 nagenoeg onveranderd (figuur 5.3.6). Dat de NHG en soortgelijke regelingen evenveel gebruikt zijn, is mede een gevolg van de verhoging van de NHG-grens en de prijsdaling van koopwoningen.

***Figuur 5.3.6:** Aantal eigenaren-bewoners naar hypotheekvorm (2009-2015)*



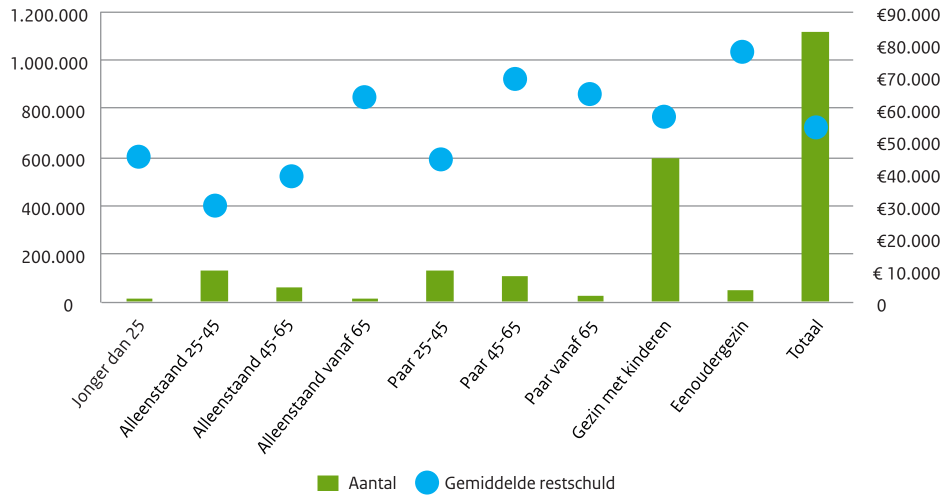
5.4 Ontwikkeling potentiële restschuld

Huishoudens met potentiële restschuld
In totaal hebben ongeveer 1,1 miljoen woningbezitters een potentiële restschuld[26], waarbij de hypotheek hoger is dan de waarde van de woning. Hierbij is de WOZ-waarde van 2014 het uitgangspunt die is gecorrigeerd naar 2015. Tevens loopt de WOZ-waarde in de praktijk vaak een jaar achter op ontwikkelingen in de markt. De opleving van de woningmarkt is daarmee in deze cijfers nog niet terug te vinden.

Meer dan de helft van alle onder water staande koopwoningen wordt bewoond door gezinnen met kinderen. De gemiddelde potentiële restschuld bedraagt € 54.300 en is over het algemeen hoger bij meerpersoonshuishoudens (figuur 5.4.1). Doordat zij doorgaans in grotere en duurdere woningen wonen, hebben zij de afgelopen jaren in absolute zin ook de grootste prijsdalingen meegemaakt.

[26] Er is hier geen rekening gehouden met het vermogen dat aan de woning verbonden is, zoals kapitaalverzekeringen bij de spaarhypotheken, die vroeger populair waren. Het WoON beschikt niet over deze informatie. Hierdoor wijken deze cijfers af van de cijfers die de Nederlandse Bank (DNB) in oktober 2015 publiceerde.

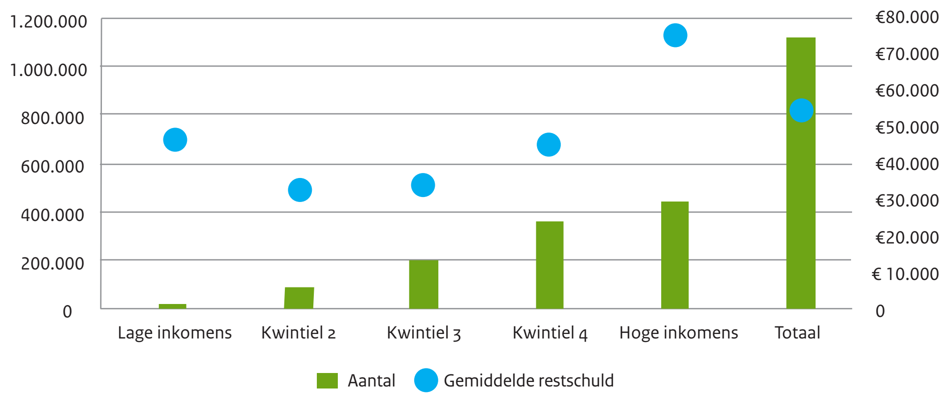
Figuur 5.4.1: *Aantal en gemiddelde omvang potentiële restschuld, naar type huishouden* (2015)*



** Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op alle huishoudens, dus ook huishoudens met een inkomen onder 90 procent van het sociaal minimum.*

Gemeten naar inkomensklasse (figuur 5.4.2) is bij de hoge inkomens de potentiële restschuld het hoogst. Restschuld op de eigen woning kan huishoudens in financiële problemen brengen wanneer de woning verkocht wordt. Zij kunnen het risico reduceren door bijvoorbeeld de restschuld (deels) af te lossen. Huishoudens die bij een (gedwongen) verhuizing de restschuld mee kunnen financieren zijn ook minder kwetsbaar.

Figuur 5.4.2: *Aantal en gemiddelde omvang potentiële restschuld naar inkomensklasse* (2015)*

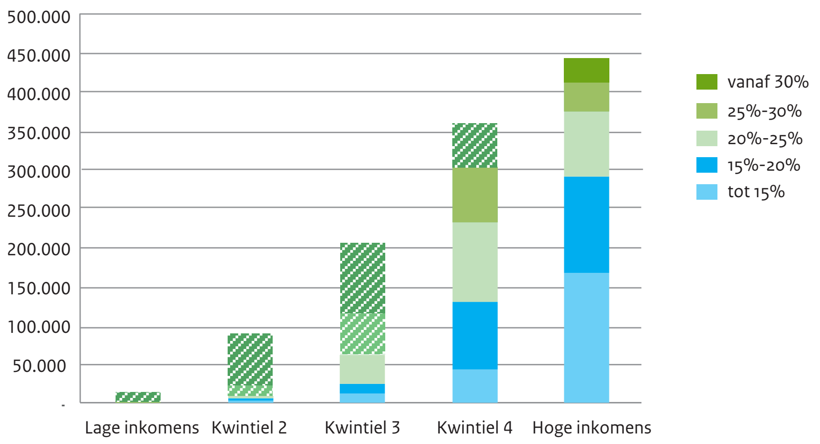


** Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op alle huishoudens, dus ook huishoudens met een inkomen onder 90 procent van het sociaal minimum.*

Kwetsbare huishoudens met een potentiële restschuld

De combinatie van inkomen en koopquote maakt duidelijk in hoeverre het huishouden in staat is om een mogelijke restschuld financieel op te vangen of om (tijdelijk) extra af te lossen. Zo ontstaat een indicatie van de groep kwetsbare eigenaren-bewoners, door te kijken naar huishoudens met een koopquote van meer dan 25 procent. Voor hogere inkomens (kwintiel 4) is een maximale koopquote gebruikt van 30 procent, omdat zij meer bestedingsruimte hebben. Met deze toegepaste selectie telt Nederland 294.000 kwetsbare eigenaren-bewoners, in figuur 5.4.3 aangeduid met de gearceerde vlakken. Hun gemiddelde potentiële restschuld bedroeg circa € 37.000.

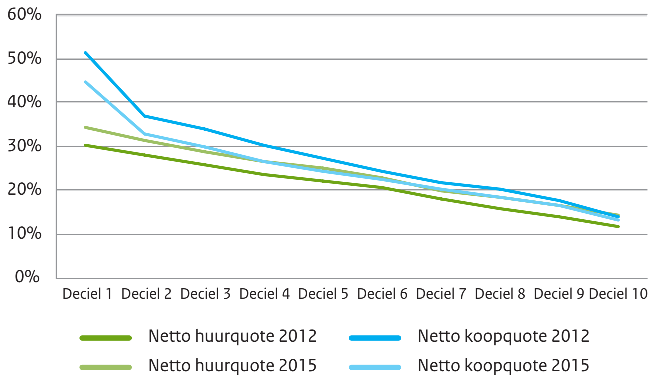
Figuur 5.4.3: *Verdeling huishoudens met een potentiële restschuld over klassen netto koopquote, naar hoogte inkomen (2015)*



5.5 Vergelijking huur- en koopquote

De netto huurquote ligt op 26,7 procent, de netto koopquote op 20,1 procent. Het verschil in gemiddeld besteedbaar inkomen speelt hierin een belangrijke rol. Dit is € 24.800 in de huursector, tegenover € 46.200 in de koopsector. Naar verhouding bestaat de huursector uit meer alleenstaanden, waaronder veel ouderen. Veel tweeverdieners wonen juist in een koopwoning (zie ook hoofdstuk 4).
Door de huur- en koopquote per inkomensgroep te bekijken[27], vallen de verschillen tussen huur- en koopquote grotendeels weg (figuur 5.5.1). Sterker nog, in de meeste inkomensklassen lag de koopquote hoger dan de huurquote. Dit ondanks de algemene stijging van de huurquote en de daling van de koopquote tussen 2012 en 2015. Naarmate de inkomensklasse oploopt, wordt het verschil tussen de huur- en de koopquote wel kleiner.

Figuur 5.5.1: *Verschillen tussen netto huur- en koopquote per inkomensklasse (2012 - 2015)*



[27] Hierbij is gebruik gemaakt van tien in aantallen even grote groepen van huishoudens (decielen).

6

Verhuizingen en verhuisplannen

In dit hoofdstuk komen de gerealiseerde verhuizingen aan bod (6.1), gevolgd door het aantal huishoudens met verhuisplannen (6.2) en de invulling van die plannen (6.3). Speciale aandacht is er voor de verhuiswensen van ouderen (6.4).

Kernindicatoren verhuizingen en verhuisplannen

		2009	2012	2015
Gerealiseerde verhuizingen	Aantal geraliseerde verhuizingen	1.168.000	947.000	870.000
	% starter	21%	25%	27%
	% semi-starter	15%	16%	18%
	% doorstromer vanuit koop	27%	20%	16%
	% doorstromer vanuit huur	34%	35%	35%
	% vanuit buitenland	3%	4%	4%
	% naar koop	48%	40%	36%
Verhuisgneigde huishoudens	Aantal verhuisgeneigden	2.142.000	2.456.000	3.220.000
	% starter*	20%	19%	18%
	% doorstromer** vanuit koop	31%	36%	39%
	% doorstromer** vanuit huur	48%	45%	43%
Vragers in de markt	Aantal vragers in de markt	1.056.000	1.110.000	1.280.000
	% starter	29%	27%	27%
	% semi-starter	3%	4%	5%
	% doorstromer vanuit koop	31%	34%	34%
	% doorstromer vanuit huur	36%	35%	35%
	% voorkeur koop	52%	49%	55%
	% voorkeur huur	48%	51%	45%
Spanning woningmarkt	koop < € 180.000	9,5%	0,4%	3,1%
(vraag-aanbod)/voorraad	koop € 180.000 - € 280.000	5,2%	3,5%	6,5%
	koop > € 280.000	4,1%	4,4%	8,8%
	huur tot aftoppingsgrens	-0,7%	3,4%	0,5%
	huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	22,8%	11,8%	6,1%
	huur boven liberalisatiegrens	4,8%	5,6%	9,7%

* *Het gaat hier om inwonende leden van het huishouden die willen verhuizen. Het grootste deel daarvan zal na de verhuizing zelfstandig wonen.*

** *Het gaat hier om huishoudens die willen verhuizen. Het grootste deel daarvan zal na de verhuizing wederom zelfstandig wonen.*

6.1 Gerealiseerde verhuizingen

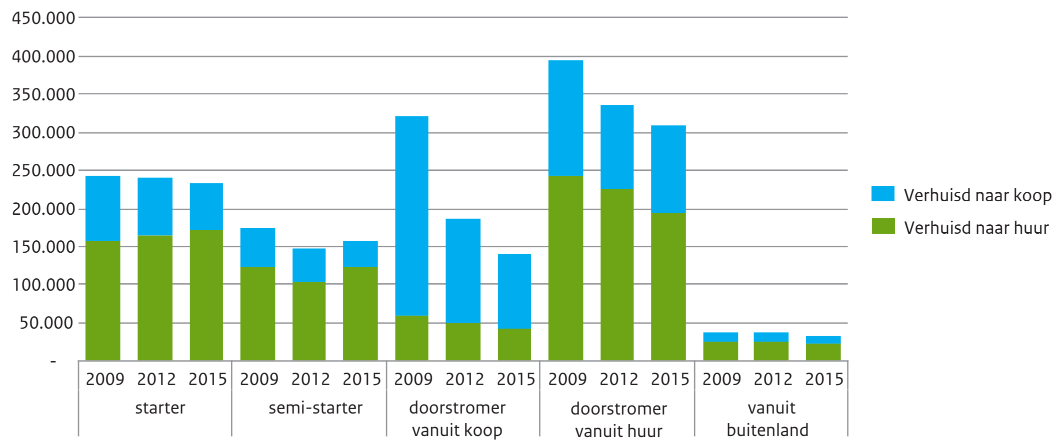
Minder huishoudens verhuisd

In totaal zijn 870.000 huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd. Ten opzichte van 2012 een daling van 77.000 verhuizingen. In vergelijking met 2009 ligt het aantal 300.000 verhuizingen lager (figuur 6.1.1). Bij de verhuisstromen van (semi-)starters en doorstromers naar een huur- of koopwoning bestaan verschillen. Het aantal verhuizingen van doorstromers vanuit een koopwoning is meer dan gehalveerd ten opzichte van 2009 (van 320.000 naar 140.000). Vooral de verhuizingen van en naar een koopwoning zijn minder. Het aantal verhuizingen van koop- naar huurwoningen is nagenoeg gelijk gebleven met 43.000. Verder liep het aantal verhuizingen vanuit een huurwoning terug met 86.000 ten opzichte van 2009 (- 22 procent). De groep (semi-)starters is nauwelijks minder verhuisd. Wel zijn (semi-)starters vaker naar een huurwoning verhuisd dan in 2012. Het aantal verhuizingen vanuit het buitenland is nagenoeg gelijk gebleven.[28]

[28] Het gaat hier enkel over verhuizingen van huishoudens uit het buitenland die een woning betrekken op de reguliere woningmarkt. Asielzoekers worden niet op de reguliere woningmarkt gehuisvest en maken geen deel uit van het WoON.

Met de situatie op de woningmarkt kunnen de ontwikkelingen worden geduid. Eigenaren-bewoners konden hun woning moeizaam verkopen en zodoende niet of minder eenvoudig verhuizen. Minder huurders maakten de overstap naar de koopsector, vanwege de onzekerheid op de koopmarkt. Dat (semi-)starters minder beïnvloed werden door de crisis, hangt samen met hun verhuismotieven. Deze zijn vaak persoonlijk, zoals zelfstandig gaan wonen of (echt-)scheiding. Hierdoor zijn (semi-)starters eerder geneigd om in te leveren op hun woonwensen en slagen dus beter in het vinden van een woning. Anders gezegd: de verhuiswensen van (semi-)starters zijn 'harder'. Rest de vraag of huishoudens – en dan met name doorstromers – hun verhuisplannen hebben uit- of afgesteld. Dit komt aan bod in 6.2.

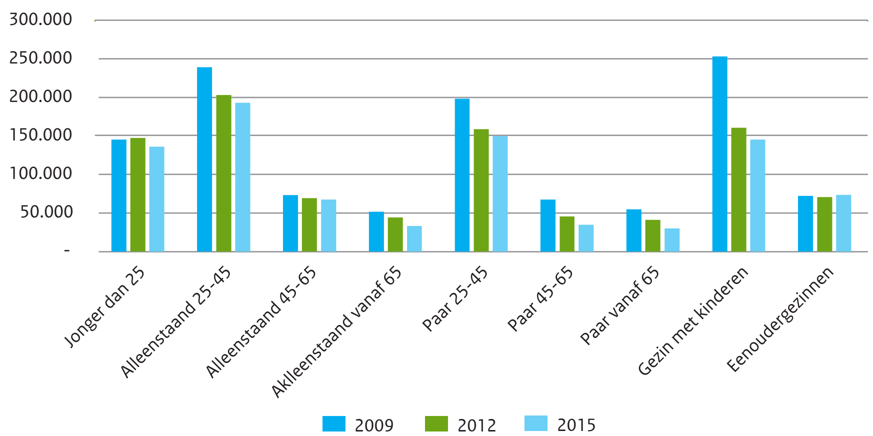
Figuur 6.1.1: *Gerealiseerde verhuizingen afgelopen 2 jaar, naar verhuisbeweging en eigendomsvorm (2009 - 2015)*



Gezinnen minder verhuisd

Starters op de woningmarkt bestaan voornamelijk uit jongeren en semi-starters maken vaak als eenoudergezin[29] of alleenstaande in de leeftijdscategorie 45-65 jaar een doorstart. Deze groepen verhuisden even vaak voor als tijdens de crisis (figuur 6.1.2). Hun verhuismotieven zijn dermate dwingend dat men over het algemeen wel verhuist.
Paren en gezinnen met kinderen zijn minder vaak verhuisd. Zij zijn verder in hun wooncarrière en bezitten reeds een koopwoning. Deze daling is in lijn met de afname van de doorstroming op de koopsector. Verder daalde het aantal verhuizingen bij alleenstaanden in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar en bij alleenstaande 65-plussers.

Figuur 6.1.2: *Verhuizingen naar zelfstandige woningen in de afgelopen twee jaar, naar huidig type huishouden (2009 - 2015)*



[29] Bij de (lichte) groei van het aantal verhuisde eenoudergezinnen is een nuancering op zijn plaats. Wanneer deze verhuizingen gerelateerd worden aan het totaal aantal eenoudergezinnen, blijkt dat ook deze groep minder vaak is verhuisd dan in 2009 (- 10 procent).

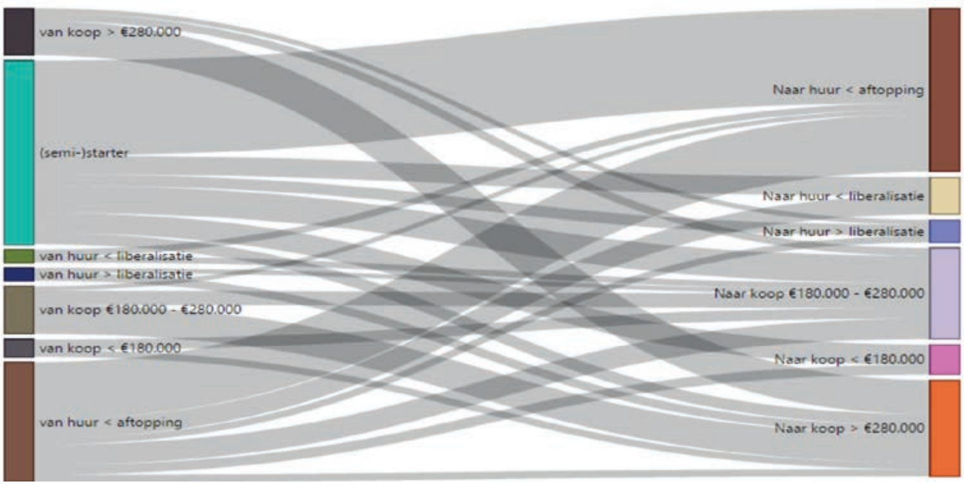
Minder verhuizingen naar goedkope huur en dure koop

De verhuisstromen kunnen ook worden uitgesplitst naar (prijs)segment (figuur 6.1.3). Er wordt minder verhuisd naar woningen met een huur tot de aftoppingsgrens en veel meer naar woningen met een huur tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens en daarboven. Hoofdoorzaak: veranderingen in het aanbod. Het aandeel woningen met een huur tot de aftoppingsgrens is afgenomen (ten opzichte van 2009 met 22 procent) (zie paragraaf 3.2). Min of meer hetzelfde geldt voor verhuizingen naar koopwoningen met een waarde van meer dan 280.000 euro (prijspeil 2015). Door de crisis op de koopwoningmarkt en de bijbehorende prijsdalingen halveerde nagenoeg het aantal woningen in die prijsklasse.

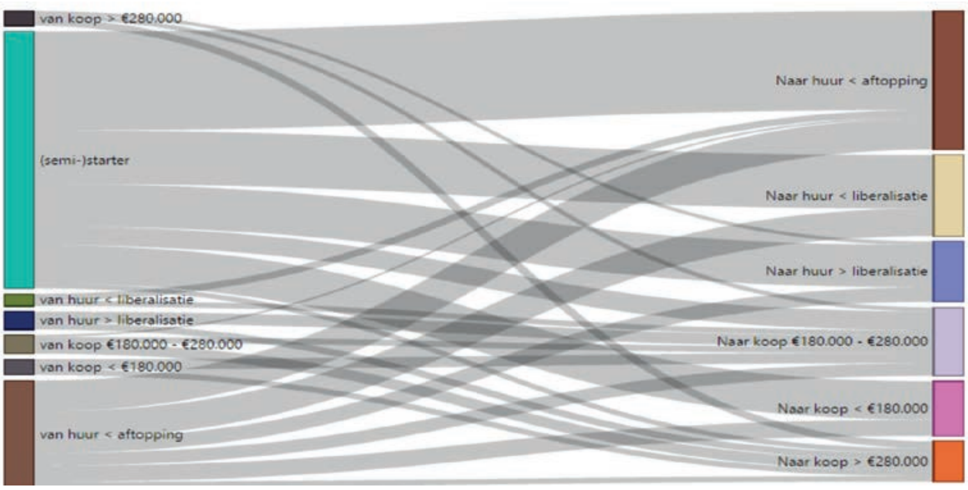
Bij de (semi-)starters valt de groeiende stroom naar goedkopere koopwoningen (< € 180.000) op. De grotere goedkope koopvoorraad en de gunstige rentestanden hebben er waarschijnlijk toe geleid dat deze groep minder dan in 2009 de woningmarkt betreedt via een huurwoning. Ook de aangescherpte toelatingseisen voor sociale huurwoningen spelen mogelijk een rol, gezien de grotere instroom van (semi-)starters in de vrije sector huur.

Figuur 6.1.3: *Verhuisstromen* naar eigendom en prijsklasse (2009, 2015)*

2009



2015

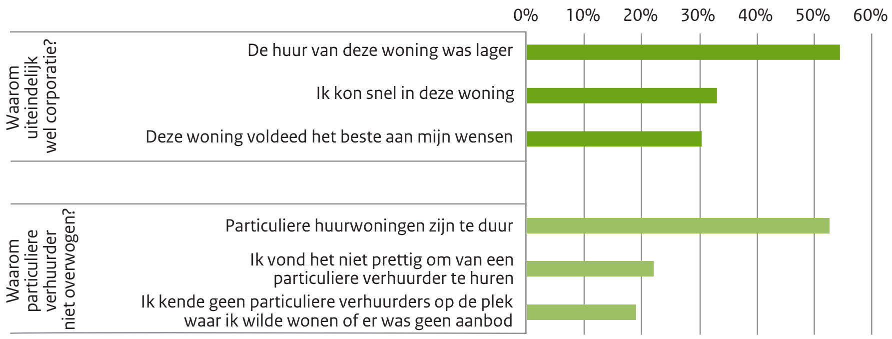


**Stromen kleiner dan 10.000 verhuizingen zijn niet afgebeeld.*

Verdieping: afwegingen tussen corporatie of particuliere verhuurder

Ongeveer een derde van de huishoudens die naar een huurwoning van een woningcorporatie is verhuisd, overwoog ook een woning van een particuliere verhuurder. Dit percentage is het laagst onder de aandachtgroep van de huurtoeslag (26 procent) en loopt op met het huishoudinkomen. De lagere huur gaf veelal de doorslag om toch voor een woning van een corporatie te kiezen (figuur 6.1.4). Minder vaak wordt het negatieve gevoel genoemd dat huurders bij dit type verhuurder hebben. Daarnaast is het geringe aanbod van particuliere huurwoningen of de onbekendheid met het aanbod een reden geweest om niet verder te kijken dan een corporatiewoning.

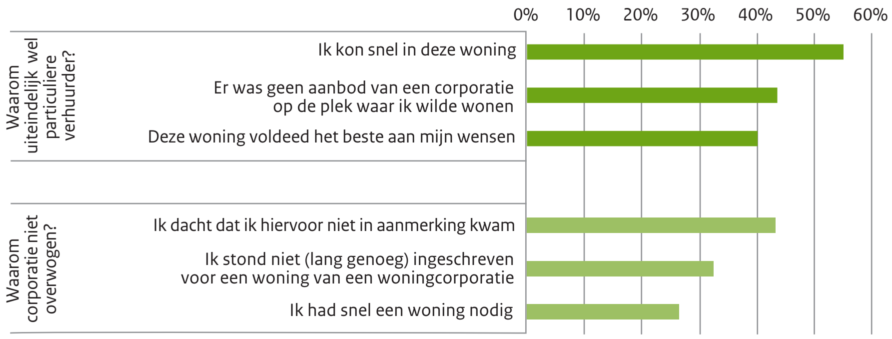
Figuur 6.1.4: *Drie meest genoemde redenen om wel voor een corporatiewoning te kiezen (boven) en niet voor een particuliere huurwoning (onder) (2015)*



Andersom overwoog de helft van de huishoudens die recent verhuisd zijn naar een woning van een particuliere verhuurder ook een corporatiewoning. Daarbij is het inkomen van huishoudens weinig onderscheidend. De meest genoemde reden om voor een particuliere huurwoning te kiezen: de snelheid waarmee de woning kon worden betrokken (meer dan 50 procent). Dit percentage is bijna twee keer zo hoog als bij de keuze voor een corporatiewoning. Ook het ontbreken van aanbod van corporatiewoningen op de gewenste locatie en de betere aansluiting op de woonwensen speelden mee als argument.

Huishoudens die geen huurwoning van een corporatie overwogen, deden dit vooral omdat ze dachten hiervoor niet in aanmerking te komen (43 procent). Ook de inschrijfduur en de snelheid waarmee een woning betrokken moest worden zijn door huishoudens vaak genoemd als redenen om te kiezen voor een particuliere huurwoning.

Figuur 6.1.5: *Drie meest genoemde redenen om wel voor een particuliere huurwoning te kiezen (boven) en niet voor een corporatiewoning (onder) (2015)*



Verhuismotieven

Doorstromers verhuizen om andere motieven dan (semi-)starters. Bij de laatste groep spelen vaker persoonlijke en demografische redenen een rol. Starters verlaten vaak het ouderlijk huis of gaan samenwonen en/of trouwen. Bij semi-starters is de verhuizing vaak het gevolg van een (echt-)scheiding.
Doorstromers verhuizen voornamelijk vanwege de woning of woonomgeving. Men zoekt een woning die beter past bij de veranderde woonwensen. Deze verhuizingen van doorstromers zijn minder urgent en kunnen eenvoudiger worden uitgesteld - wat in de crisisjaren gebeurde. Huishoudens die verhuisden uit een huurwoning noemen na de woning en de woonomgeving de financiën als belangrijkste verhuismotief. De helft van de huishoudens die om financiële redenen verhuisde woonde in een geliberaliseerde huurwoning.
Om de financiële situatie te verbeteren, verhuisden zij veelal naar een gereguleerde huurwoning of een goedkope koopwoning. Ten opzichte van 2012 zijn er geen noemenswaardige veranderingen in de belangrijkste verhuisreden. De afname van het aantal verhuisde huishoudens lijkt hier dus niet mee samen te hangen.

Tabel 6.1.1: *Belangrijkste verhuisreden, naar gerealiseerde verhuisbeweging (2015)*

	(Semi-)starters	Doorstromer vanuit koop	Doorstromer vanuit huur
Huwelijk / samenwonen	20%	9%	9%
Einde relatie	15%	8%	3%
Zelfstandig wonen	28%	0%	1%
Studie / werk	6%	4%	8%
Financieel	1%	7%	10%
Woning	8%	16%	20%
Woonomgeving	2%	10%	11%
Gezondheid	2%	5%	7%
Dichter bij familie/vrienden	2%	6%	8%
Anders	16%	35%	24%

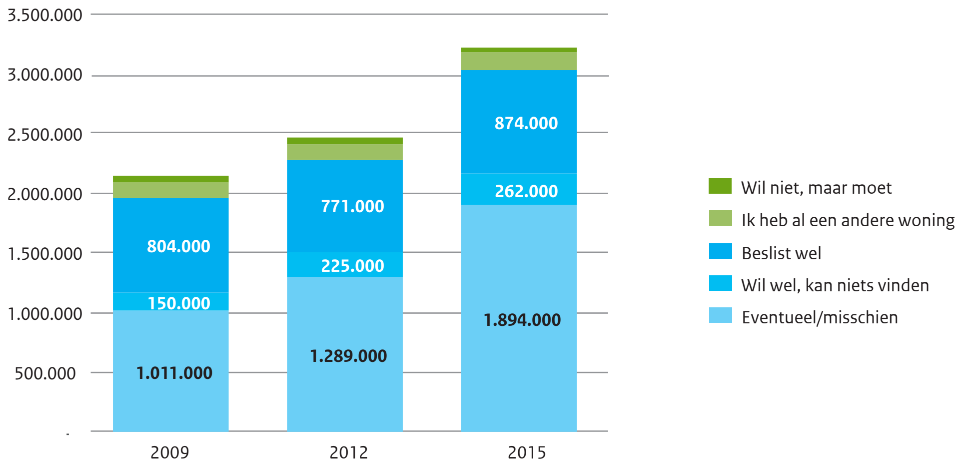
3 meest genoemde redenen per groep (m.u.v. 'anders')

6.2 Verhuisgeneigde huishoudens

Verhuiswensen: toename onzekere plannen

In totaal geven 3,2 miljoen huishoudens aan binnen twee jaar (misschien) te willen verhuizen (figuur 6.2.1). Een deel daarvan zijn starters die een huishouden willen gaan vormen. De groei ten opzichte van 2009 zette daarmee door en is voornamelijk afkomstig van huishoudens met een onzekere verhuiswens die 'eventueel/ misschien' willen verhuizen (+605.000 ten opzichte van 2012). Daarnaast is het aantal huishoudens dat 'beslist wel' wil verhuizen ook gegroeid (+ 103.000).

Figuur 6.2.1: *Verhuisgeneigde huishoudens (bestaand en nieuw te vormen) naar soort verhuiswens (2009 - 2015)*

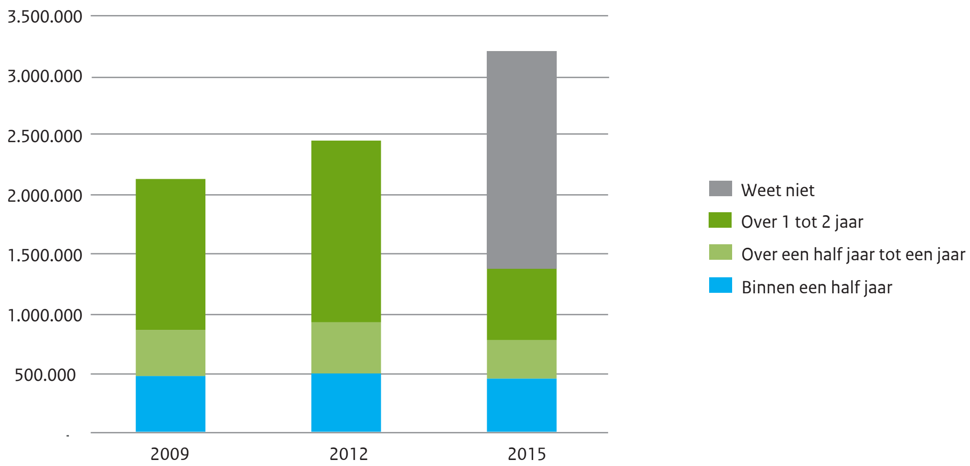


Meer onduidelijkheid over de verhuistermijn

De onzekerheid van de verhuisplannen is ook zichtbaar in de voorgenomen verhuistermijn (figuur 6.2.2). In deze editie van het WoON is het voor het eerst mogelijk om 'weet ik nog niet' te antwoorden op de vraag 'Wanneer wilt u verhuizen?', een vervolgvraag op 'Wilt u binnen twee jaar verhuizen?'. Een ruime 40 procent van verhuisgeneigde huishoudens geeft aan nog niet te weten op welke termijn zij willen verhuizen. Onder huishoudens die 'eventueel/misschien' wil verhuizen, is dit circa 80 procent. De groei manifesteert zich vooral in plannen die op de lange termijn plaats moeten vinden. Het aantal huishoudens dat aangeeft binnen een half jaar te willen verhuizen, is nagenoeg gelijk.

De onzekerheid van een deel van de verhuisplannen blijkt ook uit het grote deel huishoudens dat aangeeft nog geen beeld te hebben van de gewenste woning of woonomgeving. In deze editie van het WoON is voor het eerst aan mensen die 'eventueel / misschien' willen verhuizen of niet willen maar wel moeten verhuizen, gevraagd of ze al voldoende beeld hebben van de gewenste kenmerken van de toekomstige woning en woonplaats. Van de 3,2 miljoen verhuisgeneigde huishoudens kan driekwart (2,4 miljoen) beschrijven wat de kenmerken van de gewenste woning moeten zijn. Ongeveer 850.000 verhuisgeneigde huishoudens weten nog niet wat hun gewenste woonsituatie is.

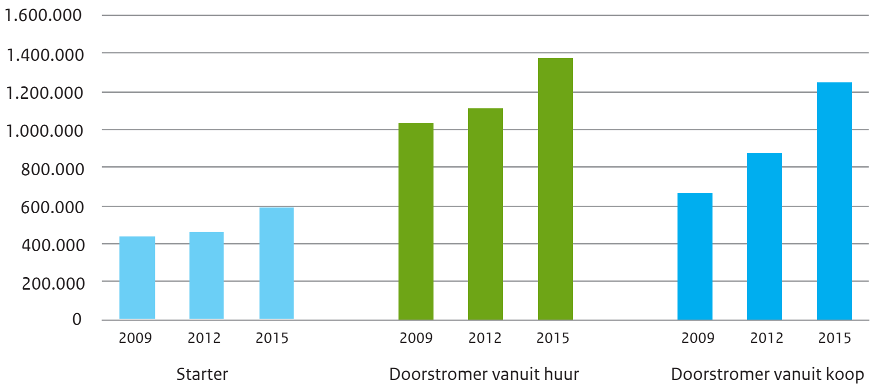
Figuur 6.2.2: *Verhuistermijn van verhuisgeneigde (toekomstige) huishoudens (2009 - 2015)*



Meer eigenaren-bewoners willen verhuizen

De toename van het aantal huishoudens met verhuiswensen sinds 2009 is voor ruim 85 procent afkomstig van huishoudens die nu al zelfstandig wonen (figuur 6.2.3). De overige 15 procent betreft personen die onderdeel zijn van een huishouden, onder wie veel inwonende kinderen. De groep huishoudens die wil doorstromen vanuit een koopwoning nam in zes jaar tijd toe van 667.000 tot 1.252.000. Ook het aantal huurders met een verhuiswens is toegenomen, van 1.038.000 naar 1.381.000.

***Figuur 6.2.3:** Verhuisgeneigde potentiële starters* en doorstromers** naar huidige eigendomsvorm (2009 - 2015)*

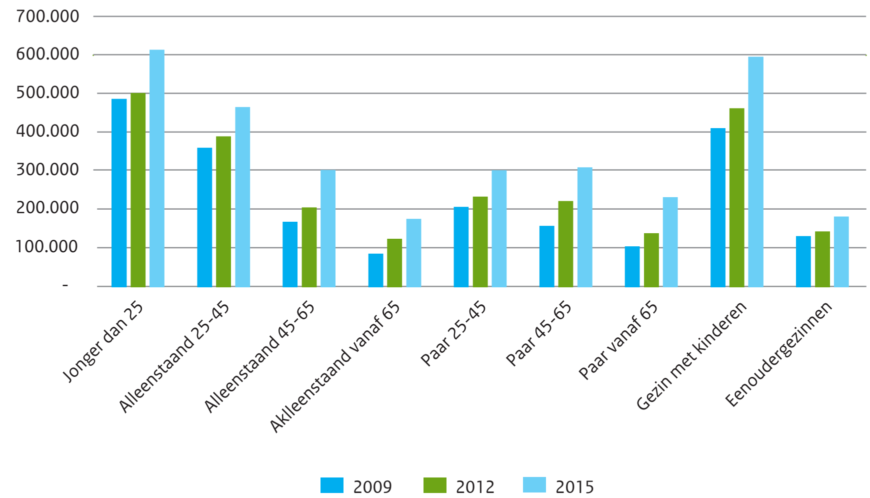


** Het gaat hier om inwonende leden van het huishouden die willen verhuizen. Het grootste deel daarvan zal na de verhuizing zelfstandig wonen.*

*** Het gaat hier om huishoudens die willen verhuizen. Het grootste deel daarvan zal na de verhuizing wederom zelfstandig wonen.*

In vergelijking met andere typen huishoudens steeg het aantal verhuisgeneigde gezinnen met kinderen het meest ten opzichte van 2009. Dit betrof veelal eigenaren-bewoners die willen doorstromen naar een andere koopwoning. De relatieve toename van de verhuisgeneigdheid is het grootst bij alleenstaanden en paren zonder kinderen ouder dan 45 jaar. Deze groepen zijn bijna allemaal verdubbeld ten opzichte van 2009.

***Figuur 6.2.4:** Verhuisgeneigde huishoudens, naar type huishouden na verhuizing (2009 - 2015)*

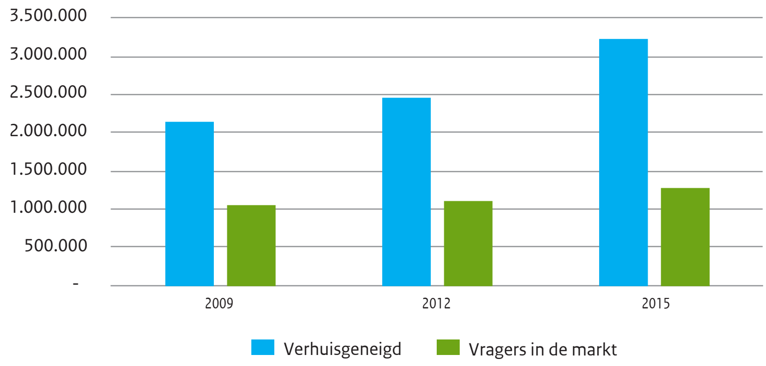


6.3 Vragers in de markt en hun woonvoorkeuren

Meer vragers in de markt

Een groot deel van de verhuiswensen gaat uiteindelijk niet door. Om voor de woningmarkt relevante uitspraken te kunnen doen over de omvang en invulling van de plannen, wordt vanaf nu alleen gekeken naar de 'vragers in de markt'. Dit zijn starters en huishoudens die op zoek zijn naar een woning en minimaal één concrete zoekactie ondernomen hebben[30]. Het aantal vragers in de markt is de afgelopen zes jaar gegroeid, van 1,1 naar 1,3 miljoen huishoudens (figuur 6.3.1). De afstand tussen het aantal huishoudens dat actief op zoek is naar een woning en het totaal aantal verhuisgeneigde huishoudens is in de historie van het WoON nog nooit zo groot geweest: respectievelijk 1,3 miljoen en 3,2 miljoen. Dit bevestigt de eerder geconstateerde onzekerheid van de verhuisplannen.

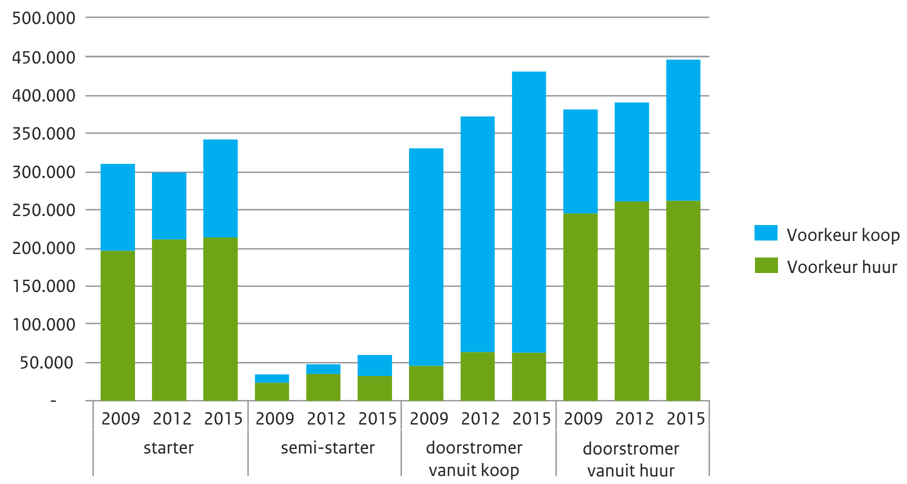
Figuur 6.3.1: *Aantal verhuisgeneigde huishoudens op zoek naar een woning en vragers in de markt (2009 - 2015)*



Toename vragers in de markt: vooral doorstromers naar koopwoningen

De toename van het aantal vragers in de markt sinds 2009 bestaat voor bijna driekwart uit doorstromers, van wie 60 procent eigenaren-bewoners (figuur 6.3.2). Bij alle typen verhuisbewegingen, met uitzondering van de starters, betreft de toename vooral plannen gericht op het betrekken van een koopwoning. Dit sluit aan bij de eerdere constatering dat doorstromers minder goed slagen in het realiseren van hun verhuiswens en een deel actiever wordt op de markt. Dat de vraag vooral gericht is op koopwoningen, past bij de crisis die de woningmarkt de laatste vijf à zes jaar voor deze meting in zijn greep hield.

Figuur 6.3.2: *Aantal vragers in de markt, naar verhuisbeweging en gewenste eigendomsvorm (2009 - 2015)*



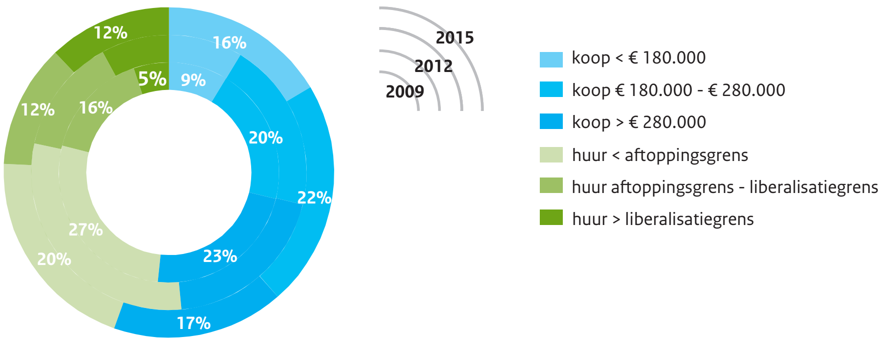
[30] Zie begrippenlijst voor de uitgebreide definitie.

Meer vraag naar goedkope koop en geliberaliseerde huur

Vooral de vraag naar goedkopere koopwoningen (< € 180.000) steeg, van 9 procent in 2009 tot 16 procent. Deze toename ging ten koste van de vraag naar het duurdere koopsegment (> € 280.000). Op de totale vraag nam het aandeel van het dure segment af van 23 naar 17 procent (figuur 6.3.3). Prijsveranderingen in de voorraad waren hierbij bepalend (zie paragraaf 3.3). Afgemeten aan de omvang van de voorraad, bleef de vraag naar koopwoningen boven de € 180.000 gelijk. De relatieve vraag, de verhouding tussen vraag en voorraad, naar koopwoningen tot € 180.000 daalde vanaf 2009 wel.

In de huursector steeg de vraag naar vrije sector huurwoningen, van 5 naar 12 procent. De vraag naar huurwoningen tot de aftoppingsgrens nam af, van 27 naar 20 procent ten opzichte van 2009. Dit laatste hangt, net als bij de vraag naar dure koopwoningen, voor een deel samen met het krimpen van de huurvoorraad in deze prijsklasse. Een andere verklaring is de invoering van nieuwe toewijzingsregels voor sociale huurwoningen in 2011. Hierdoor verplaatste een deel van de vraag naar gereguleerde huurwoningen zich naar woningen met een huur boven de liberalisatiegrens.

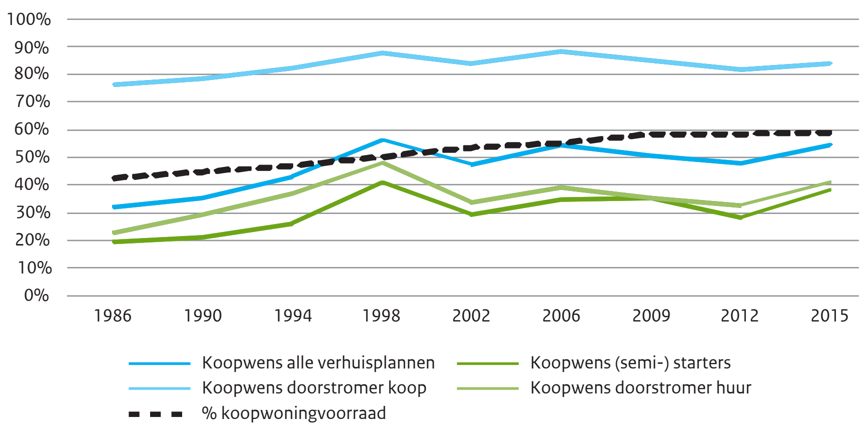
Figuur 6.3.3: *Vragers in de markt, naar gewenste eigendomsvorm en prijsklasse (2009 - 2015)*



Vraag naar koopwoningen bijna terug op hoogtepunt

Bij de koopwens op langere termijn vallen verschillende zaken op (figuur 6.3.4). De schommelingen in koopgeneigdheid worden voornamelijk veroorzaakt door de ‘koopstarters’: (semi-)starters op de woningmarkt en huurders die een woning willen kopen. De opleving van de vraag naar (goedkope) koopwoningen is dan ook voor een belangrijk deel toe te schrijven aan deze groep. Het percentage potentiële doorstromers op de koopmarkt was meer constant en ligt rond 85 procent.
Naast (tijdelijke) marktontwikkelingen is ook de ontwikkeling van het aandeel koopwoningen in de voorraad van invloed (de gestippelde lijn) op de voorkeur voor koop. Een eenduidige conclusie over oorzaak en gevolg is niet mogelijk. Beide fenomenen hebben elkaar de afgelopen decennia beïnvloed, onder andere gestuwd door de welvaartsgroei.

Figuur 6.3.4: *Koopwens vragers in de markt, naar verhuisbeweging (1986 - 2015)*



Meeste spanning voor (middel)dure koopwoningen

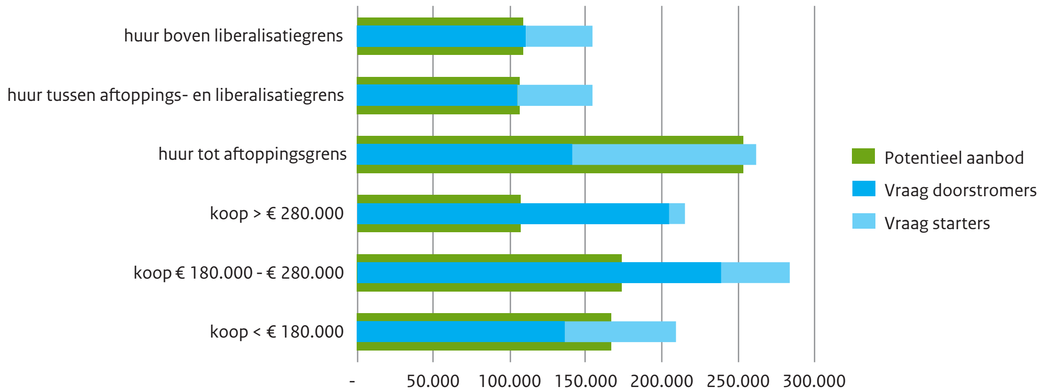
Huishoudens die verhuizen laten een woning achter. Samen met de nieuwbouw vormen deze woningen het (potentiële) aanbod waaruit een keuze kan worden gemaakt. Door per segment de vrijkomende woningen (het doorstroomaanbod) af te zetten tegen de vraag, ontstaat een indicatie van de spanning in de markt. Met nieuwbouw kan hierop worden ingespeeld.

Er worden ruim 363.000 woningen meer gevraagd dan aangeboden (figuur 6.3.5). De eerste oorzaak: aan de vraagzijde is ook de woningvraag van (semi-)starters meegenomen. Deze (nieuw te vormen) huishoudens laten geen woning achter, maar vragen wel om een woning. Daarnaast wordt in het WoON het doorstroomaanbod onderschat. Uit het WoON kan niet worden afgeleid of huishoudens naar een instelling verhuizen of wellicht overlijden – ook hierdoor komen woningen vrij. De indicator is een landelijk gemiddelde, regionaal zijn er aanzienlijke verschillen.

Het vraagoverschot is in absolute zin het grootst voor middeldure en dure koopwoningen. Deze vraag is vrijwel uitsluitend afkomstig van doorstromers en dan vooral van eigenaren-bewoners. De scheve verhouding tussen vraag en aanbod wijst op twee ontwikkelingen. Er zijn nu (nog) betrekkelijk weinig vragers in de markt die in een (middel)dure koopwoning wonen. Vermoedelijk willen zij eerst wachten tot de markt hersteld is en de verkoopprijzen weer op het niveau van vóór de crisis zijn. Onder hen zijn ook woningbezitters met een potentiële restschuld. Tegelijkertijd zijn er meer huishoudens die juist vanwege de lage woningprijzen en lage hypotheekrente hun kans schoon zien om te verhuizen naar een (duurdere) koopwoning.

In de huursector bestaat een verschil tussen vraag en aanbod bij huurwoningen met een huur onder en boven de aftoppingsgrens. Er is een relatief lage spanning bij huurwoningen tot de aftoppingsgrens[31]. De vraag naar huurwoningen tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens en boven de liberalisatiegrens is groter dan het potentiële aanbod.

Figuur 6.3.5: *Vraag en (potentieel) aanbod van vragers in de markt, naar eigendom en prijsklasse (2015)*

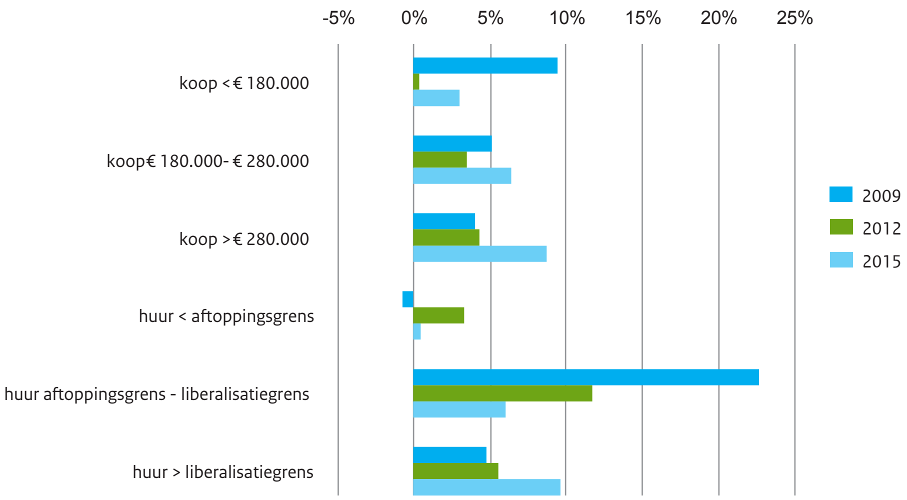


In de vrije huursector en bij koopwoningen boven € 280.000[32] neemt de spanning op de markt toe (figuur 6.3.6). Bij de vrije huursector is dit het gevolg van een combinatie van de beperkte omvang van dit deel van de huurvoorraad en het gevoerde huurbeleid. De toewijzingsregels voor sociale huurwoningen en de inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben er mede toe geleid dat gereguleerde huurwoningen voor hogere inkomens nagenoeg ontoegankelijk zijn, dan wel op termijn minder aantrekkelijk zijn om in te (blijven) wonen. De druk op het bovenste deel van de koopmarkt wordt vooral veroorzaakt door het geringe actuele aanbod. Ontspanning vindt plaats bij huurwoningen met een huur tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens en koopwoningen tot € 180.000. In beide gevallen neemt de voorraad toe (zie paragraaf 3.2) en daarmee het mogelijke vrijkomende aanbod.

[31] Hierbij moet opgemerkt worden dat de vraag naar goedkope huurwoningen door huishoudens die (nog) niet op de reguliere woningmarkt wonen (zoals statushouders en mensen in (zorg)instellingen) niet in het WoON worden meegenomen.

[32] Er is rekening gehouden met (prijs-)veranderingen in de voorraad door per segment dit verschil te delen door de omvang van de voorraad.

Figuur 6.3.6: *Spanningsindicator woningmarkt, naar eigendom en prijsklasse (2009 - 2015)*



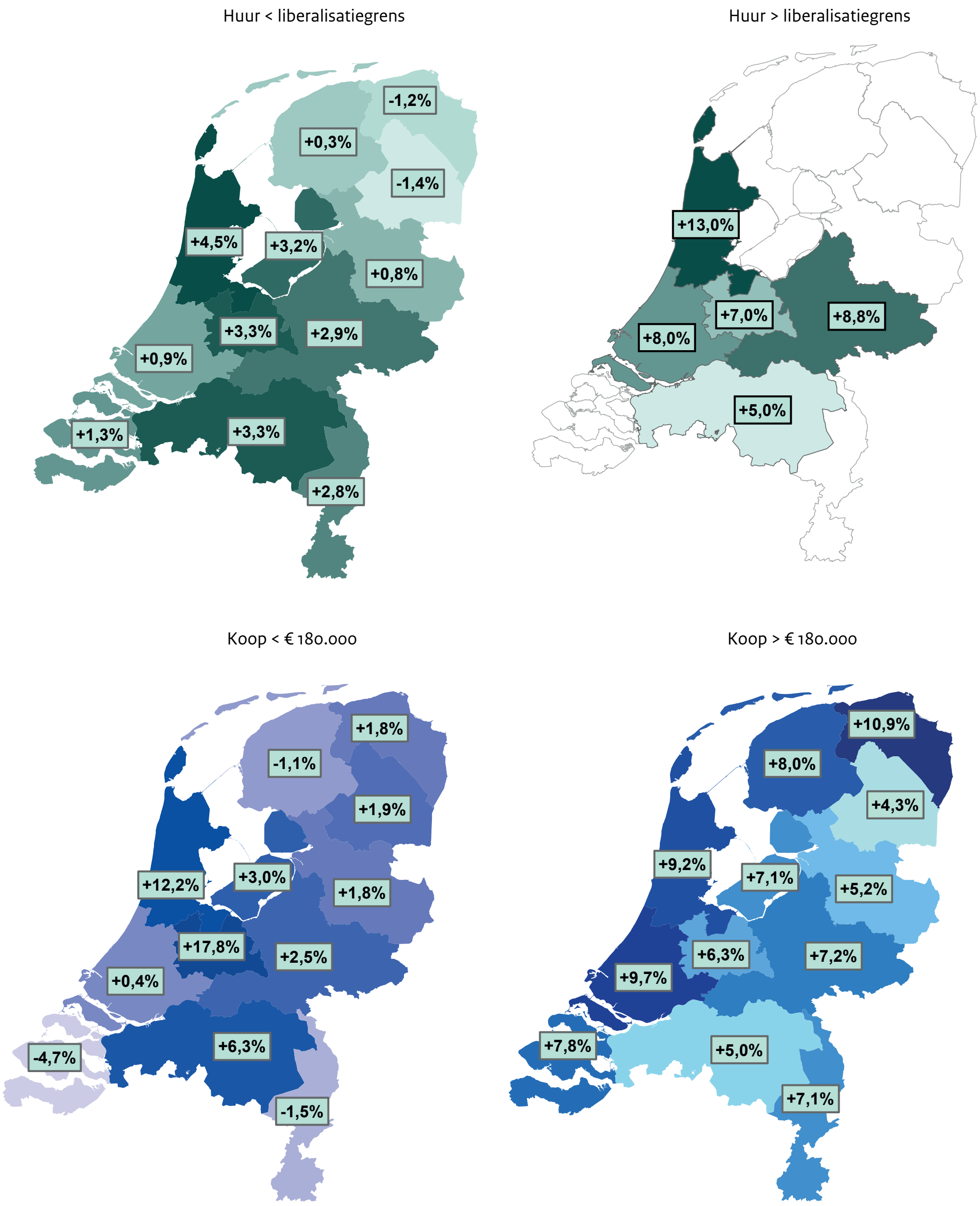
Regionale spanningen

Tussen de regio's bestaan verschillen in spanningen op de woningmarkt (figuur 6.3.7). Het meest uiteen lopen de spanningen bij het gereguleerde huursegment (huur < liberalisatiegrens) en op de betaalbare koopmarkt (koop < € 180.000).

In het gereguleerde huursegment is de spanning het grootst in Noord-Holland, Noord-Brabant, Utrecht en Flevoland. Daar varieert het verschil tussen vraag en aanbod tussen 4,5 procent en 3,2 procent van de voorraad. Provincies met een lage spanning (lager dan +1 procent), bevinden zich in Drenthe, Groningen, Friesland en Overijssel. In provincies met een substantiële voorraad geliberaliseerde huurwoningen, is de spanning het hoogst in Noord-Holland (13,0 procent).

De markt voor koopwoningen tot € 180.000 is het meest gespannen in Utrecht en Noord-Holland.
In sommige provincies is er sprake van 'aanbodoverschot', variërend van ongeveer 5 procent in Zeeland tot 1 à 2 procent in Limburg en Friesland. Het duurdere deel van de koopmarkt (> € 180.000) is het meest gespannen in Groningen, Zuid-Holland en Noord-Holland.

***Figuur 6.3.7:** Spanning voor vier woningmarktsegmenten, per provincie (2015)**



** Bij + vraag > aanbod, bij - vraag < aanbod. Provincies met te weinig waarnemingen zijn niet afgebeeld.*

Verdieping: worden verhuisplannen werkelijkheid?

Het WoON biedt inzicht in de gerealiseerde verhuizingen (eerste deel van het hoofdstuk), maar in hoeverre konden individuele huishoudens hun wensen waarmaken? Om hier meer van te weten is van huishoudens met een verhuiswens nagegaan of ze in de jaren volgend op de enquête daadwerkelijk verhuisd zijn[33]. En zo ja: naar welk type woning. Hierbij is gekeken of de voorgenomen verhuizing binnen de in het WoON gevraagde termijn (twee jaar) heeft plaatsgevonden. Dit geeft een beeld van de situatie voor, aan het begin van en tijdens de crisis en dus van de gevoeligheid van de plannen voor marktomstandigheden. Conclusie: een groot deel van de plannen vindt geen doorgang, crisis of niet.
Daartegenover staan 'spontane' verhuizingen: verhuizingen die huishoudens niet in het WoON aankondigden, maar in de navolgende jaren toch plaats vonden.
Starters blijken tamelijk ongevoelig voor de marktsituatie en hebben de hoogste slaagratio. Starters met een voorkeur voor koop zijn iets minder vaak geslaagd, de slaagratio van starters op de huurmarkt bleef nagenoeg gelijk. De slaagratio's van doorstromers vanuit huurwoningen vertonen min of meer hetzelfde beeld als van starters. Ook hier zijn het de 'koopstarters' die het meest op hun oorspronkelijke wens terug moesten komen. De huishoudens die niet zijn verhuisd, weken niet uit naar een huurwoning maar besloten (voorlopig) niet te verhuizen.
De grootste daling van de slaagratio's trad op bij eigenaren-bewoners. Van alle woningbezitters die naar een andere koopwoning wilden verhuizen, is tussen 2012 en 2014 18 procent in geslaagd. Voor de crisis (2006-2008) was dit 38 procent. Dat voor doorstromers op de koopmarkt een huurwoning geen geschikt alternatief is, blijkt uit het onveranderde percentage dat hiervoor koos. Dit versterkt de eerdere conclusies over het verhuisgedrag van eigenaren-bewoners. Deze groep is vooral niet verhuisd omdat zij hun woning niet konden verkopen (tegen de gewenste prijs). Verder maakt het uitstellen dan wel afstellen van de verhuizing duidelijk dat de verhuiswens van deze groep, met als belangrijkste motieven 'woning' en 'woonomgeving', minder hard is dan bijvoorbeeld bij starters.

Tabel 6.3.1: *Slaagratio, naar gewenste verhuizing*

Gewenste verhuizing	Geregistreerde verhuizing	2006	2009	2012
starter (-> koop)	Geslaagd	45%	38%	37%
	Verhuisd naar huur	15%	14%	17%
	Niet verhuisd	37%	44%	43%
	Onbekend of woningmarkt verlaten	2%	3%	4%
starter (-> huur)	Geslaagd	47%	44%	45%
	Verhuisd naar koop	12%	10%	12%
	Niet verhuisd	36%	40%	40%
	Onbekend of woningmarkt verlaten	5%	6%	3%
doorstromer (koop -> koop)	Geslaagd	38%	26%	18%
	Verhuisd naar huur	5%	3%	3%
	Niet verhuisd	54%	69%	77%
	Onbekend of woningmarkt verlaten	3%	2%	2%
doorstromer (koop -> huur)	Geslaagd	28%	27%	19%
	Verhuisd naar koop	9%	5%	7%
	Niet verhuisd	59%	60%	71%

[33] Hiervoor is gebruik gemaakt van de WoON Verhuismodule.

Gewenste verhuizing	Geregistreerde verhuizing	2006	2009	2012
	Onbekend of woningmarkt verlaten	5%	8%	3%
doorstromer (huur -> koop)	Geslaagd	44%	36%	37%
	Verhuisd naar huur	12%	12%	12%
	Niet verhuisd	41%	48%	48%
	Onbekend of woningmarkt verlaten	3%	4%	3%
doorstromer (huur -> huur)	Geslaagd	32%	33%	31%
	Verhuisd naar koop	5%	5%	6%
	Niet verhuisd	58%	58%	58%
	Onbekend of woningmarkt verlaten	4%	4%	5%

Bron: WoON Verhuismodule, 2006 - 2012

6.4 Verhuisplannen ouderen

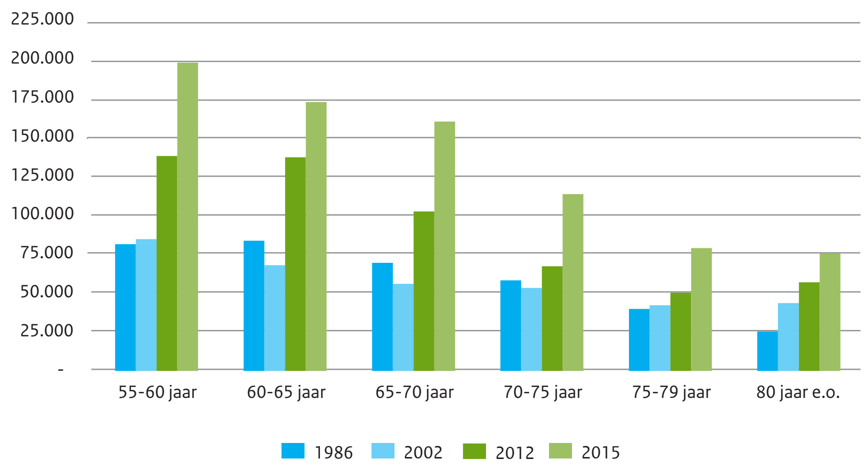
Ouderen verhuizen relatief weinig. Op hogere leeftijd vinden verhuizingen vaak uit noodzaak plaats, omdat men fysiek en/of mentaal niet meer langer in de eigen woning kan wonen. Dat oudere huishoudens naar verhouding minder vaak verhuizen, ligt niet altijd aan de verhuisintentie.

Groei verhuisgeneigdheid bij ouderen

In totaal willen 798.000 huishoudens van 55 jaar en ouder verhuizen. Dit komt overeen met 24 procent van deze leeftijdsgroep. In 2012 was dat nog 17 procent. Ook onder oudere huishoudens is de groei vooral afkomstig van onzekere plannen ('eventueel/misschien willen verhuizen'). Verder terug in de tijd, in 1986, lag het percentage verhuisgeneigde ouderen op 18 procent. Echter, omdat de groep 55-plussers een stuk kleiner was, was het aantal oudere huishoudens dat naar een andere woning wilde verhuizen ook een stuk lager (357.000).

Naarmate een huishouden ouder wordt, neemt de wens om naar een andere woning te verhuizen snel af (figuur 6.4.1). Van alle 80-plussers wil 14 procent verhuizen naar een andere woning (circa 75.000 huishoudens).

***Figuur 6.4.1:** Verhuisgeneigdheid oudere huishoudens (1986, 2002, 2012, 2015)*

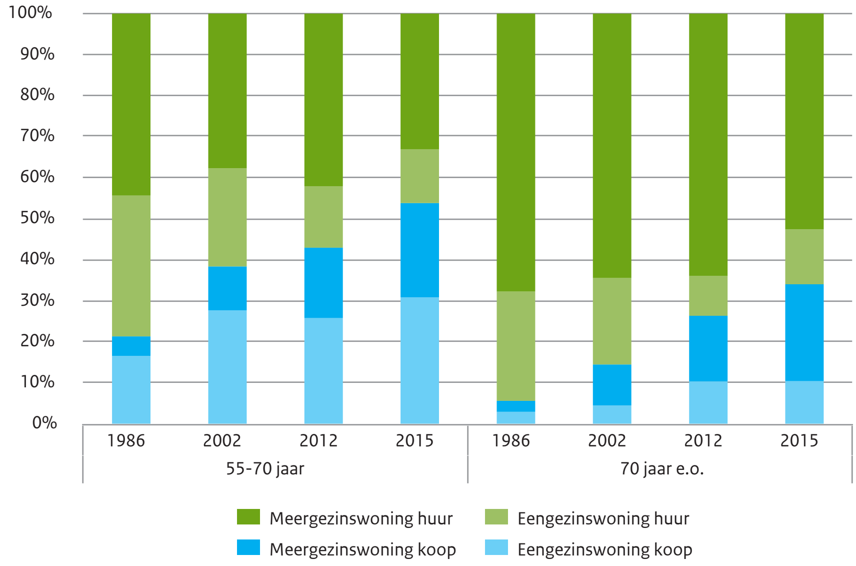


Oudere vragers in de markt: meer vraag naar meergezinswoningen

De woonvoorkeuren van oudere vragers in de markt veranderen. De vraag naar een koopwoning neemt toe en vooral onder 70-plussers (figuur 6.4.2). Verder stijgt de vraag naar meergezinswoningen, hoofdzakelijk in de koopsector. Appartementen zijn veelal gelijkvloers en personen met (aanstaande) mobiliteitsbeperkingen kunnen hier beter uit de voeten. De trend naar langer zelfstandig thuis wonen speelt in dit geheel ook mee, maar is niet te scheiden van de marktomstandigheden.

De verschuiving van de vraag van huur naar koop is vooral het gevolg van een generatiewisseling onder ouderen. De oude generatie ouderen die veelal in huurwoningen woonden, wordt langzaamaan opgevolgd door een nieuwe, meer welvarende groep ouderen die in het verleden een eigen woning heeft kunnen bemachtigen. Zie ook paragraaf 4.1 waar ter sprake komt dat het eigenwoningbezit onder oudere huishoudens toeneemt.

Figuur 6.4.2: *Oudere vragers in de markt, naar gewenste eigendomsvorm en bouwvorm (1986, 2002, 2012, 2015)*



Bijlage

Begrippenlijst

Aandachtsgroep huurtoeslag
De aandachtsgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de huurtoeslaggrens.

	2009	2012	2015
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 20.975	€ 22.025	€ 21.950
Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 19.800	€ 20.675	€ 21.950
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 28.475	€ 29.900	€ 29.800
Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 27.075	€ 28.225	€ 29.825

Aandachtswijk
40 wijken in 18 gemeenten met fysieke en sociaaleconomische problemen en achterstanden die in 2007 zijn aangewezen door het Rijk in het kader van de Wijkenaanpak.

Aftoppingsgrens
Zie Huurtoeslag.

Bijkomende koopuitgaven
De uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB en voor de erfpacht.

Bijkomende woonuitgaven
De uitgaven voor energie en water en de uitgaven voor heffingen en belastingen van de Openbaar Publiekrechtelijke Lichamen (OPL).

Bruto hypotheekuitgaven
De totale hypotheekuitgaven aan rente, aflossing en/of premie per maand.

Bruto koopuitgaven
De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven en de onderhoudskosten.

Corporatie
Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar. Zie ook Sociale verhuurder.

Doorstromer
Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Dure scheefheid
Huishoudens die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag en wonen in een huurwoning met een huur boven de aftoppingsgrens (zie Huurtoeslag).

Eengezinswoning
Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.

Energielabel
Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig).

Fiscaal effect
Belastingvoordeel voor eigenaren-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait.

G4
De vier grote steden: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

G14
De 40 aandachtswijken liggen in 18 gemeenten (G18). De G14 zijn de G18, exclusief de G4. Het gaat hier om Alkmaar, Amersfoort, Arnhem, Deventer, Dordrecht, Eindhoven, Enschede, Groningen, Heerlen, Leeuwarden, Maastricht, Nijmegen, Schiedam en Zaanstad.

G32
De G32 is een stedennetwerk van 37 (middel)grote steden: Alkmaar, Almelo, Almere, Alphen aan den Rijn, Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Delft, Deventer, Dordrecht, Ede, Eindhoven, Emmen, Enschede, Gouda, Groningen, Haarlem, Haarlemmermeer, Heerlen, Helmond, Hengelo, 's-Hertogenbosch, Leeuwarden, Leiden, Lelystad, Maastricht, Nijmegen, Oss, Roosendaal, Schiedam, Sittard-Geleen, Tilburg, Venlo, Zaanstad, Zoetermeer en Zwolle.

Gereguleerde huurwoning
Huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (zie Huurtoeslag).

Goedkope scheefheid
Huishoudens met een midden- of hoog inkomen in een huurwoning onder de liberalisatiegrens.(Zie Inkomensafhankelijk huurbeleid voor de inkomensgrenzen.)

Huishoudentype
Onderscheid naar eenpersoons en meerpersoonshuishouden, waarbij de laatste onderverdeeld wordt naar eenoudergezin, (echt)paar zonder kinderen, gezin met kinderen, niet gezinshuishouden (samenwonende vriend(inn)en , broers of zussen et cetera), inwonend huishouden.

Huur
De gehanteerde definitie van huur is de betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht.

Huurharmonisatie Bij harmonisatie van de huur is sprake indien de huurprijs wordt gelijkgetrokken naar de streefhuur. Dit kan plaatsvinden indien de woning door een nieuwe huurder wordt betrokken.

Huurprijsgrenzen

	WoON 2006	WoON 2009	WoON 2012	WoON 2015
Minimum basishuur (ondergrens huurtoeslag)	€ 192,82	€ 204,86	€ 208,61	€ 223,35
Kwaliteitskortingsgrens	€ 331,78	€ 348,99	€ 361,66	€ 389,05
Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€ 474,88	€ 499,51	€ 517,64	€ 556,82
Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€ 508,92	€ 535,33	€ 554,76	€ 596,75
Liberalisatiegrens	€ 604,72	€ 631,73	€ 652,52	€ 699,48

Huurtoeslag Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Woningen met een huurprijs lager dan de minimum basishuur komen niet voor huurtoeslag in aanmerking. Iedere huurder wordt geacht een bepaald bedrag aan huur altijd zelf te kunnen betalen, ongeacht de hoogte van het inkomen.
De minimum basishuur is de ondergrens voor huurtoeslag. Over een huur lager dan de minimum basishuur ontvangt niemand huurtoeslag. Voor het deel van de huur tussen de minimum basishuur en de kwaliteitskortingsgrens krijgt degene die voor huurtoeslag in aanmerking komt 100 procent toeslag. Van de kwaliteitskortingsgrens tot de aftoppingsgrens wordt 65 procent (in 2014 en 2015) van de huur door huurtoeslag gedekt.
In bijzondere gevallen kan het daarboven resterende huurbedrag tot de liberalisatiegrens nog voor 40 procent (in 2014 en 2015) door huurtoeslag gedekt worden.
Zie ook Huurprijsgrenzen.

Indicator overlast Samengesteld op basis van de volgende vragen over buurtproblemen: geluidsoverlast, overlast van groepen jongeren en overlast door omwonenden. De indicator kan een waarde hebben tussen 0 en 10, een hoge score is in dit geval negatief te waarderen.

Indicator sociale cohesie Samengesteld op basis van de volgende stellingen over de buurt: Mensen kennen elkaar nauwelijks, In deze buurt gaat men op een prettige manier met elkaar om, Ik woon in een gezellige buurt waar mensen elkaar helpen en dingen samen doen, Ik voel mij thuis in deze buurt. De indicator kan een waarde hebben tussen 0 en 10, een hoge score is in dit geval positief te waarderen.

Indicator verloedering Samengesteld op basis van de volgende vragen over buurtproblemen: bekladding van muren en/of gebouwen, rommel op straat, hondenpoep op straat en vernieling van telefooncellen en/of bushokjes. De indicator kan een waarde hebben tussen 0 en 10, een hoge score is in dit geval negatief te waarderen.

Inflatie Stijging van het gemiddeld prijsniveau. Bij vergelijking van prijsniveaus over verschillende jaren wordt dikwijls een inflatiecorrectie toegepast om het effect van de inflatie op het prijsniveau ongedaan te maken.

Inkomensafhankelijk huurbeleid In het regeerakkoord Kabinet Rutte II is het inkomensafhankelijk huurbeleid ingevoerd om de doorstroming in de huursector te bevorderen en daarmee goedkope scheefheid tegen te gaan. Verhuurders mogen daartoe extra huurverhoging opleggen aan huurders met een midden of hoog inkomen (zie tabel hieronder). Deze inkomens zijn gebaseerd op het belastbare huishoudinkomen exclusief de inkomens van inwonende kinderen zolang deze niet ouder zijn dan 23 jaar en hun inkomen niet meer is dan € 19.253 per jaar.

	WoON 2009	WoON 2012	WoON 2015
Lage inkomens	€ 30.994	€ 33.614	€ 34.678
Midden inkomens	€ 39.649	€ 43.000	€ 44.360
Hoge inkomens	vanaf € 39.649	vanaf € 43.000	vanaf € 44.360

Kamers Het aantal kamers in een woning is het aantal woon- en slaapvertrekken. De keuken, toilet, badkamer, open zolder, hal en gang tellen niet mee.

Koopstarters Voormalige huurders dan wel (semi-)starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben.

Kwaliteitskortingsgrens zie Huurtoeslag.

Leeftijd huishouden Voor het bepalen van de leeftijd van het huishouden wordt uitgegaan van de leeftijd van het hoofd van het huishouden: bij paren is dit de man.

Levensfase	Een deel van het leven dat zich onderscheidt van andere door een gebeurtenis zoals gaan samenwonen, een woning kopen, kinderen krijgen, uit huis gaan van de kinderen, met pensioen gaan.
Liberalisatiegrens	zie Huurtoeslag.
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	Vangnet indien een huishouden de hypotheek niet meer kan betalen. Een hypotheek met NHG geeft de geldverstrekker zekerheid dat de hypotheekschuld wordt terugbetaald. Hierdoor is de hypotheekrente lager dan voor hypotheken zonder NHG. NHG wordt alleen verstrekt als men voldoet aan de normen voor verantwoord lenen. Bovendien kan NHG alleen worden afgesloten indien het hypotheekbedrag lager dan of gelijk is aan de kostengrens van €265.000 (1 juli 2014 tot 1 juli 2015). Daarnaast wordt uitgegaan van 6% bijkomende kosten bij een woningaankoop waardoor het maximale aankoopbedrag inclusief eventuele verbouwingen €250.000 bedraagt.
Netto besteedbaar huishoudinkomen	Het inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziekenfondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In vergelijking met andere inkomensdefinities is bijzonder dat inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld worden. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, koopsubsidie, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait daaraan gekoppeld belastingvoordeel. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden. Het inkomen is in vijf even grote klassen (kwintielen) verdeeld. De kwintielgrenzen van 2015 zijn als volgt:

Inkomenskwintiel	2015
Lage inkomens	tot € 16.830
Kwintiel 2	€ 24.910
Kwintiel 3	€ 35.460
Kwintiel 4	€ 50.230
Hoge inkomens	vanaf € 50.230

Netto huur	Huur verminderd met de huurtoeslag.
Netto huurquote	De netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. De netto huurquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen. Dit geeft een andere uitkomst dan de macroquote, waarbij de gemiddelde jaarhuur gedeeld wordt door het gemiddelde netto besteedbaar inkomen. De macroquote ligt ongeveer 2,5 procent lager en dat wordt veroorzaakt door scheefheid in de inkomensverdeling. (Zeer) hoge inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.
Netto koopuitgaven	De bruto koopuitgaven verminderd met het fiscaal effect.
Netto koopquote	De netto hypotheekuitgaven van eigenaren-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen. Het fiscaal voordeel, het eigenwoningforfait en de kooppremie zijn verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen wordt geen rekening gehouden. De netto koopquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen. Dit geeft een andere uitkomst dan de macroquote, waarbij de gemiddelde jaarlijkse netto woonuitgaven gedeeld worden door het gemiddelde netto besteedbaar inkomen. De macroquote ligt ongeveer 3 procent lager en dat wordt veroorzaakt door scheefheid in de inkomensverdeling. (Zeer) hoge inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.
Netto woonuitgaven	De netto woonuitgaven voor huurders en kopers bedraagt de netto huur, respectievelijk de netto koopuitgaven, vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven.
Netto woonquote	Het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven.
Onderhoudskosten	De maandelijkse uitgaven aan woningonderhoud. De gemiddelde jaarlijkse uitgaven aan woningonderhoud, uitgesplitst naar bouwjaar en vorm van de woning (eengezins of meergezins) zijn verkregen uit de Energiemodule van het WoON 2012. Deze zijn geïndexeerd naar 2015 met behulp van de bouwkostenindex.

Overwaarde De overwaarde van de woning is de verkoopprijs min de eigenwoningschuld en de verkoopkosten van die woning.

OZB Onroerend Zaak Belasting wordt door de gemeente op basis van de WOZ-waarde van de woning vastgesteld. De OZB wordt betaald door de eigenaar en de gebruiker.

Particulier huishouden Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet-bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften.

Particuliere verhuurder Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen) en particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren.

Reëel Reële bedragen zijn gecorrigeerd voor inflatie. Bedragen uit het verleden zijn verhoogd met de jaarlijkse inflatie om tot het prijspeil van 2015 te komen. Op deze manier kunnen de historische (gecorrigeerde) bedragen vergeleken worden met nominale bedragen uit 2015.

Reguliere woningmarkt De woningmarkt bestaande uit zelfstandige woningen.

Restschuld Resterende hypotheekschuld minus verkoopwaarde woning. Hierbij is de resterende hypotheekschuld berekend als het initiële geleende bedrag minus aflossingen en opgebouwd vermogen in aan de hypotheek gekoppelde financiële producten. De restschuld kan als potentieel beschouwd worden aangezien restschuld alleen voorkomt indien de woning daadwerkelijk wordt verkocht.

Semistarter Huishouden dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar was voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning.

Slaagratio Het aantal verhuisde verhuisgeneigde huishoudens dat de woonwens binnen twee jaar realiseert (bijvoorbeeld een koopwoning) gedeeld door het totaal aantal oorspronkelijk verhuisgeneigde (nieuw te vormen) huishoudens. Daarbij worden overigens de huishoudens en personen die naar het buitenland of naar een onbekende bestemming zijn verhuisd, of die zijn overleden, buiten beschouwing gelaten. Van deze huishoudens is namelijk geen woningkeuze binnen de Nederlandse woningmarkt bekend. Spontane verhuizers worden eveneens niet meegenomen in de berekening van de slaagratio.

Sociaal minimum Het sociaal minimum is het bedrag dat een huishouden minimaal nodig heeft om van te leven. Het bedrag wordt vastgesteld door het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. De hoogte van het sociaal minimum verschilt per huishouden en is onder meer afhankelijk van de samenstelling en leeftijd van het huishouden.

Sociale huurwoning Sociale huurwoningen zijn goedkope huurwoningen die meestal eigendom zijn van een woningcorporatie. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moet men aan bepaalde voorwaarden voldoen. De maximale huur tot waar sprake is van een sociale huurwoning is in 2015 € 710,68. Het gaat hier om kale huur. Dat wil zeggen: huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht.

Sociale verhuurder Tot de sociale verhuurders behoren woningcorporaties, stichtingen die zonder winstoogmerk zorg dragen voor de huisvesting van specifieke groepen (studenten, ouderen) en gemeentelijke woningbedrijven (zie ook Corporatie).

Spanning op de woningmarkt De woningmarktspanning volgt uit het afzetten van het aanbod tegen de vraag in een bepaald segment. De markt is gespannen indien de vraag groter is dan het aanbod en ontspannen indien het aanbod groter is dan de vraag.

Spanningsindicator Het vraagoverschot als percentage van het totale woningaanbod binnen een bepaald segment.

Starter Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.

Streefhuur De streefhuur is de gewenste huurprijs die een verhuurder een woning toekent op basis van eigenschappen als woningtype, kwaliteit, grootte en ligging. De streefhuur wordt gewoonlijk uitgedrukt in een percentage van de maximale huurprijs op basis van het WWS-punten systeem.

Toewijzing sociale huursector Sinds 1 januari 2011 is de toewijzing van sociale huurwoningen afhankelijk van het inkomen van de woningzoekenden. Dit als gevolg van een maatregel van de Europese Commissie die de regels voor het verkrijgen van een sociale huurwoning (huurprijs onder de liberalisatiegrens) heeft aangepast. Woningcorporaties moeten 90% van deze sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen lager dan € 33.000,-. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

	WoON 2009	WoON 2012	WoON 2015
Grens toewijzing sociale huurwoning	€ 30.994	€ 33.614	€ 34.678

Tweeverdiener	Een meerpersoonshuishouden waarvan beide partners werkzaam zijn, tenminste een van partners meer dan 30 uur per week werkt en de ander minimaal 12 uur per week een betaalde betrekking heeft.
Verhuisgeneigd	Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.
Verhuismotief	Reden voor een (gewenste of gerealiseerde) verhuizing.
Vragers in de markt	De groep vragers in de markt bestaat uit huishoudens die zeggen binnen twee jaar te willen verhuizen naar een zelfstandige woning en ook minimaal één actie hebben ondernomen om een andere woning te vinden of al een woning gevonden hebben. Aangezien het gaat om de vraag naar woningen, worden personen en huishoudens die bij een ander huishouden intrekken en huishoudens die aangeven dat ze niet willen verhuizen maar wel moeten (bijv. vanwege gezondheid of financiële redenen) buiten beschouwing gelaten.
Woningcorporatie	Zie Corporatie.
Woningvoorraad	Het totaal aantal bewoonde woningen.
Woningwaarderingsstelsel	Met het Woningwaarderingsstelsel (WWS) kan de kwaliteit van de woning in punten worden uitgedrukt (de WWS punten). Aan diverse kenmerken van de woning worden punten toegekend, onder andere aan het oppervlak van de kamers, de voorzieningen in de woning (type verwarming, sanitair), de isolatie en de ligging. Aan dit puntenaantal is een maximaal redelijke huurgrens gekoppeld zodat kan worden vastgesteld of de huurprijs in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van een woning.
Woonduur	Het aantal jaren dat een huishouden in de woning heeft gewoond.
Woonmilieu	Aan elke buurt is een woonmilieutypering toegekend. De typologie is gebaseerd op een aantal dimensies, te weten: a) dichtheid, b) bereikbaarheid, c) functiemenging, d) kwaliteit bebouwing. De woonmilieutypologie is gemaakt op basis van objectieve gegevens. De vijf woonmilieus zijn: *Centrum-stedelijk:* (Historische) binnensteden, City/ nieuwe stedelijke centra, centra van nieuwe steden. Essentie: centrale ligging, relatief hoge woondichtheid, functiemenging. *Buiten-centrum*: Rond het centrum gelegen compact en monofunctioneel woonmilieu. Vooroorlogse etage, vooroorlogse grondgebonden, vooroorlogse herenhuizen, vooroorlogse tuindorpen, naoorlogse etage, naoorlogse grondgebonden. Essentie: de stadswijk. *Groen-stedelijk*: Monofunctioneel woonmilieu dat ruim en groen van opzet is in grotere gemeenten. De uitbreiding aan de stad, groeikernen en actuele uitleg vallen hieronder. Essentie: huis met een tuin. *Centrum dorps*: Historische kernen, nieuwe kernen. Essentie: multifunctionele centra in kleinere kernen. *Landelijk wonen*: Lage bebouwingsdichtheid in een overwegend groengebied met weinig voorzieningen. Villa wijken, wonen in het landschap, landgoederen.
WOZ-waarde	De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ is een afkorting voor de Wet Waardering Onroerende Zaken.
Zelfstandige woning	Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan. Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.

Colofon

Het Ministerie van BZK aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde onderzoeksresultaten en het toepassen van de daarin beschreven gegevens, methodieken en constructen.

Deze publicatie beschrijft een onderzoek dat in opdracht van BZK is uitgevoerd door ABF Research, Verwersdijk 8, 2611 NH Delft.

Auteurs: Berry Blijie, Kenneth Gopal, Ruud Steijvers, Wim Faessen, ABF Research
Redactie: Kees de Graaf, Studioplatz

Het Woononderzoek Nederland 2015 is een coproductie van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Download & meer informatie: www.rijksoverheid.nl/woon
Mail: postbus.wooninfo@minbzk.nl

Deze publicatie is een uitgave van:

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147, 2511 DP DEN HAAG
www.rijksoverheid.nl/woon

April 2016 | Publicatie-nr. 91253